Ympäristö- ja rakennuslautakunta 05.06.2025

Kokoustiedot	Ympäristö- ja rakennuslautakunta		
Aika	05.06.2025 klo 17:00 - 23:57 Tauot: 18:28 – 18:35 ja 20:44 – 21:00		
Paikka	Sähköinen Teams-kokous		
Läsnä	Karimäki Johanna	puheenjohtaja	
	Nores Mia	jäsen	
	Hentunen Mika	jäsen	
	Häggman Bjarne	jäsen	poissa klo 19:53 - 19:56, §:n 82 aikana
	Juuti Sini	jäsen	
	Laakso Ville	jäsen	poissa klo 21:00 - 21:08, §:n 89 aikana
	Nieminen Jarmo	jäsen	
	Noponen Jyrki	jäsen	saapui klo 17:03, §:n 76 aikana
	Paukku Ari	jäsen	
	Savela Sari	jäsen	poissa klo 17:59 - 18:15, §:n 84 aikana; poistui klo 23:27, §:n 101 aikana
	Sihto-Nissilä Sanna-Liisa	jäsen	poissa klo 17:04 - 17:12, §:en 76-78 aikana
	Kalliomaa Antti	jäsen	poistui klo 23:27, §:n 101 aikana
	Saarentaus Mira	varajäsen	
	Abaas Hashim	nuorisovaltuuston varaedustaja	saapui klo 17:13, §:n 78 jälkeen; poistui klo 19:33, §:n 82 aikana
	Timo Pasi	ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja	
	Söderman Tarja	ympäristöjohtaja	poistui klo 18:29, §:n 85 jälkeen
	Saajo Jari	rakennusvalvonnan päällikkö	
	Myllynen Maria	valvontapäällikkö	poistui klo 18:29, §:n 85 jälkeen
	Jokilehto Jesper	rakennuslupapäällikkö	
	Soini Mira	ympäristötietopäällikkö	poistui klo 18:29, §:n 85 jälkeen
	Olsen Saara	limnologi	poistui klo 18:29, §:n 85 jälkeen
	Tiihonen Erja	hallintojuristi	poistui klo 18:29, §:n 85 jälkeen

Falck Sofia	rakennusjuristi
Kärkkäinen Katja	vs. juristi
Jaakkola Sara	juristiharjoittelija
Koskimaa Emma	suunnittelija, sihteeri

Allekirjoitukset

Johanna Karimäki puheenjohtaja	Emma Koskimaa sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Mira Saarentaus pöytäkirjantarkastaja	Sini Juuti pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 11.06.2025

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 76		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	6
§ 77		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	7
§ 78		Viranhaltijoiden päätökset	8
§ 79		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	9
§ 80	1	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2025 ensimmäinen osavuosikatsaus	12
§ 81		Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vastaus vuoden 2024 arviointikertomuksessa esitettyihin suosituksiin	17
§ 82	2, 3	Espoon kaupungin rakennusjärjestysluonnoksen nähtäville asettaminen	19
§ 83		Ympäristö- ja rakennuslautakunnan seminaarin järjestäminen	22
§ 84	4	Väylävirasto, kiviaineksen murskaus ja varastointi Karapellontie 13, Kera, ympäristöluvan myöntäminen	24
§ 85		Oikeuden myöntäminen rajaojan kunnostamiseen, Vehkamäki	26
§ 86		Oikaisuvaatimus, toimenpidelupa 2024-1312, Rågholmantie 4b	35
§ 87		Oikaisuvaatimus, maisematyölupa 2025-153, Kruununtie 5	40
§ 88		Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2024-1494, Riihiniityntie 53	44
§ 89		Oikaisuvaatimus viranhaltijan päätöksestä, 049-2019-881, Koronakatu 1	50
§ 90		Matkaviestinverkon radiomaston, tukiaseman ja niihin liittyvien laitteiden, kaapeleiden ja rakennelmien sijoittaminen, Telia Towers Finland Oy, Henttaa, Arjala (käsitelty lautakunnassa viimeksi 2.5.2024)	52
§ 91		Matkaviestinverkon radiomaston, tukiaseman ja niihin liittyvien laitteiden, kaapeleiden ja rakennelmien sijoittaminen, Telia Towers Finland Oy, Friisinmäki, Kappalinsyrjä (käsitelty lautakunnassa viimeksi 2.5.2024)	81
§ 92	5, 6	Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisoikeus (MRL 161 §), Jupperinkuja	109
§ 93	7, 8	Valituksen jättäminen korkeimmalle hallinto-oikeudelle Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä 19.5.2025, 6366/03.04.04.04.16/2024	118
§ 94	9	Valituksen jättäminen korkeimmalle hallinto-oikeudelle Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä 19.5.2025, 6368/03.04.04.04.16/2024	120
§ 95	10	Valituksen jättäminen korkeimmalle hallinto-oikeudelle Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä 19.5.2025, 6370/03.04.04.04.16/2024	122
§ 96		Uudisrakennuslupa 2024-503, Ukonvaaja 2	124
§ 97		Uudisrakennuslupa 2024-1247 Savikuja 2	134
§ 98		Uudisrakennuslupa 2024-1390 Juvan teollisuuskatu 8	144
§ 99	11	Uudisrakennuslupa 2024-1395, Meriusva 4	154
§ 100		Uudisrakennuslupa 2024-1475, Keilaranta 3	166
§ 101		Rakentamislupa 49-2025-160, Sunantie 1	179
§ 102		Rakentamislupa 49-2025-161, Siltakatu 13	191
§ 103		Rakentamislupa 49-2025-228, Nihtisillankuja 2	204

§ 104 Rakentamislupa 49-2025-249, Viilivati 7 209
§ 105 Rakentamislupa 49-2025-257, Viilivati 5 218

§ 76

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 28.5.2025 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

§ 77
Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Mira Saarentaus ja Sini Juuti.

Asianumero 5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 05.06.2025 § 78

§ 78
# Viranhaltijoiden päätökset

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta ei käytä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan seuraaviin päätöksiin:

Ympäristöjohtajan päätöspöytäkirja (Hankinta-asiat) 2 § / 22.5.2025:
Lippajärven lähiympäristön vieraslajien poisto- ja torjuntasuunnitelma 2025

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Lippajärven lähiympäristön vieraslajien poisto- ja torjuntasuunnitelma 2025 (sisältää henkilötietoja)

Tiedoksi

Asianumero 5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 05.06.2025 § 79

§ 79
# Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedokseen selostusosassa mainitut lausunnot, päätökset ja kirjelmät.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Rakennusvalvonta

Apulaisoikeuskanslerin päätös 15.5.2025
Asia: Kantelu, Toimenpidevaatimusten käsittely rakennusvalvonnassa
Päätös: Apulaisoikeuskansleri kiinnittää Espoon kaupungin rakennusvalvonnan huomiota siihen, että rakennusvalvonta-asiassa tulee käsitellä lautakunnan toimesta, mikäli ilmoituksen tekijä on vaatinut valvontatoimenpiteitä ja perustellut vaatimuksensa asianmukaisesti. Asia ei anna aihetta muihin toimenpiteisiin apulaisoikeuskanslerin toimesta.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 3168/2025, 16.5.2025
Asia: Rakennuslupaa koskeva valitus
Päätös: Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 3288/2025, 19.5.2025
Asia: Matkaviestinverkon radiomaston, tukiaseman ja niihin liittyvien laitteiden, kaapeleiden ja rakennelmien sijoittamista koskeva valitus

Päätös: Hallinto-oikeus kumoaa valituksenalaisen päätöksen ja palauttaa asian Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 3289/2025, 19.5.2025
Asia: Matkaviestinverkon radiomaston, tukiaseman ja niihin liittyvien laitteiden, kaapeleiden ja rakennelmien sijoittamista koskeva valitus
Päätös: Hallinto-oikeus kumoaa valituksenalaisen päätöksen ja palauttaa asian Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 3290/2025, 19.5.2025
Asia: Matkaviestinverkon radiomaston, tukiaseman ja niihin liittyvien laitteiden, kaapeleiden ja rakennelmien sijoittamista koskeva valitus
Päätös: Hallinto-oikeus kumoaa valituksenalaisen päätöksen ja palauttaa asian Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi.

Helsingin hallinto-oikeuden välipäätös 3488/2025, 26.5.2025
Asia: Täytäntöönpanomääräyksen antamista koskeva vaatimus rakennusvalvonta-asiassa
Päätös: Hallinto-oikeus hylkää täytäntöönpanomääräyksen antamista koskevan vaatimuksen.

Ympäristönsuojelu

Rekisteröinnit ympäristönsuojelun tietojärjestelmään

Atnorth Oy, Sinimäentie 6, varavoimalaitoksen rekisteröinti ympäristönsuojelun tietojärjestelmään 23.5.2025.

Ruskon Betoni Etelä Oy, Koskelontie 26, Koskelon betoniaseman rekisteröinti sekä ympäristöluvan raukeaminen rekisteröinnin yhteydessä 10.4.2025.

Ympäristöterveys

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 3410/2025, 23.5.2025
Asia: Tupakointikieltoa koskeva valitus
Päätös: Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Hallinto-oikeuden päätös 3168-2025 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Päätös, oikeuskanslerinvirasto 15.5.2025 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Hallinto-oikeuden päätös 3410-2025 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Hallinto-oikeuden päätös 3288-2025 19.5.2025 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Hallinto-oikeuden päätös 3289-2025 19.5.2025 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Hallinto-oikeuden päätös 3290-2025 19.5.2025 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Hallinto-oikeuden välipäätös 3488-2025, 26.5.2025 (sisältää henkilötietoja)

Tiedoksi

Asianumero 1124/02.02.02/2025

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 05.06.2025 § 80

§ 80

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2025 ensimmäinen osavuosikatsaus

Valmistelijat / lisätiedot:
Moisander Heikki

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi vuoden 2025 ensimmäisen osavuosikatsauksen.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Talousarvion sitovuus ja seuranta

Valtuusto hyväksyy talousarvion yhteydessä Espoo-tarinaan perustuvat kuntalain edellyttämät toiminnalliset ja taloudelliset tulostavoitteet, määrärahat ja tuloarviot. Talousarvio on bruttositova tasolla 42 Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus.

Kaupunginhallitus 25.5.2020 päätti, että laaditaan Taloudellisesti kestävä Espoo - tuottavuus- ja sopeutusohjelma, jolla suunnitelmallisesti parannetaan Espoon tuottavuutta ja talouden tasapainoa 2020–2025 siten, että saavutetaan vähintään elo-syyskuussa päätettävä euromääräinen vuositason sopeutus käyttötalouteen seuraavan valtuustokauden loppuun mennessä.

Vuoden 2025 talousarvio ja käyttösuunnitelma sisältää Take-säästötavoitteet, joiden toteutumisesta raportoidaan erikseen kaupungin johdolle toimenpiteittäin. Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksella ei ole investointeja vuodelle 2025.

Käyttötalouden ja toiminnan toteutumisesta ja ennusteesta raportoidaan kaupunginhallitukselle ja valtuustolle osavuosikatsauksin huhtikuun, heinäkuun ja lokakuun lopun tilanteesta. Ensimmäisessä osavuosikatsauksessa keskitytään toimiala- ja kaupunkitasoisesti merkittäviin toiminnan, määrärahojen käytön ja tuloarvioiden toteutumiseen vaikuttaviin kokonaisuuksiin.

Lautakuntien ja johtokuntien sekä toimialojen, tulosyksiköiden ja liikelaitosten johtajien on huolehdittava, että tulostavoitteet toteutetaan määrärahojen puitteissa eikä muutoksia talousarvioon tarvita. Tämän toteuttamiseksi toimintaa on tarvittaessa sopeutettava.

Take-ohjelman tavoitteet

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen TakE -ohjelma etenee pääosin TakE-suunnitelman mukaisesti.

TakE -ohjelmakaudella 2021–2025 saavutettavat säästöt ja tuottavuuden lisäykset:

- TaKE -kiinteistöveroselvitys 10 600 000 € tuottavuuden lisäys viiden vuoden aikana. Pysyvä lisäverotulo 2 500 000 €/vuosi vuodesta 2026 lähtien. Tavoitetaso on ylittynyt. Kiinteistöveroselvityksellä on saavutettu toistaiseksi n. 5 M€ lisäverotuloa/vuosi.

- Henkilöstösäästötavoite 849 000 € viiden vuoden aikana. Pysyvä henkilöstömenosäästö 216 000 € vuodesta 2026 lähtien. Henkilöstömenosäästöissä on huomioitu TakE-ohjelmassa suunnitellut poistettavat vakanssit. Uusia tulostavoitteiden toteuttamiseksi tarvittavia lisävakansseja ei ole huomioitu.

- Rakennusvalvonnan ja kaupunkitekniikan keskuksen asiakaspalvelupisteiden yhdistäminen 200 000 €. Yhdistäminen toteutetaan kaupunkilaisten talon valmistuttua.

- Säästövapaiden purku viiden vuoden aikana yhteensä 141 000 €.

- Ympäristöterveydenhuollon toimintamenojen säästöt viiden vuoden aikana yhteensä 113 000 €.

- Säästöt matkakustannuksista viiden vuoden aikana yhteensä 32 000 €.

- Rakennusvalvonnan lupamaksujen tasoa (yksikköhinta) korotetaan 5 prosentilla (250 000 €) vuosina 2023 ja 2025 ja määrärahoja lisätään

prosessien uudistamista ja henkilöstökuluja varten. Lisämäärärahasta on toteutunut noin puolet.

Tuloskortti

Tuloskortissa seurattavia ympäristönsuojelun toimenpiteitä on tehty 943 kappaletta, jotka ovat viranomaispäätöksiä ja rekisteröintejä on kannanottoja, lausuntoja ja tarkastuksia sekä muuta ympäristövaikuttamista. Kaupunginhallitus hyväksyi Luontoviisas Espoo -tiekartan 10.2.2025. Viime vuonna valmisteltujen uusien luonnonsuojelualueiden päätökset tulivat alkuvuodesta ELY:stä. Vuoden 2025 perustettaviksi ehdotettavien luonnonsuojelualueiden valmistelu on aloitettu. Ilmastonmuutoksen sopeutumisen työryhmä on kokoontunut ja lisäksi aloitettiin kuluvan toimintasuunnitelmakauden toimenpiteiden arviointi.

Ympäristöterveyden osalta tuloskortissa seurataan elintarvike- ja terveydensuojeluvalvonnan suunnitelmallisten tarkastusten toteumaa. Tavoitteena on saada molemmilta tehtäväalueilta suoritettua vähintään 80 % vuodelle 2025 tehtäväksi allokoiduista suunnitelmallisista tarkastuksista. Ensimmäisen kvartaalin osalta tarkastusten toteuma on elintarvikevalvonnan osalta 66 % ja terveydensuojeluvalvonnan osalta 86 %.

Rakennusvalvonnan osalta tuloskortissa seurataan myönnettyjen rakentamisen lupien käsittelyaikaa ja lupakäsittelyn kehittämistyötä. Rakentamisen lupakäsittelyn uudistaminen on jatkunut määritettyjen tavoitteiden ja kehittämistarpeiden mukaisesti suunnitelmallisesti ja määrätietoisesti. Myönnettyjen lupien määrä on uudisrakentamisen osalta kasvanut edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Kaikkien lupien lupamäärä on pysynyt samansuuruisena. Lupien käsittelyaikaa kuvaava tunnusluku on yleisesti heikentynyt, ennen vuodenvaihdetta sisään tulleesta suuresta lupahakemusten määrästä johtuen. Rakennuslupien käsittelyajan tunnusluku on lakimuutoksen aiheuttamana häiriötilanteessa ja seurantaluvut eivät ole vertailukelpoisia

Ympäristö ja rakennusvalvontakeskuksen tuloskortti on liitteenä.

Palvelutuotteet

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen palvelutuotteiden arvioidaan toteutuvan pääosin talousarvion mukaisina. Rakentamisen luvat -palvelutuote ei toteudu suhdannetilanteesta johtuen. Villa Elfvikin tilojen käyttö -palvelutuote ei toteudu luontotalon korjaustöistä johtuen. Luontotalo on suljettuna koko kesän 16.6.2025 lähtien.

Käyttötalouden toteutuminen

Taulukko 2: Ovk1 toimintatulot ja toimintamenot

	Tammi-huhti	Ennuste	KSN
Toimintatulot	2 181	6 820	8 120
Ympäristönsuojelu	3	220	220
Ympäristöterveydenhuolto	673	1 600	1 600
Rakennusvalvonta	1 506	5 000	6 300
Toimintamenot	3 846	12 602	12 602
Ympäristönsuojelu	716	2 569	2 569
Henkilöstökulut	666	2 001	2 001
Ulkoiset ostot	51	568	568
Ympäristöterveydenhuolto	924	2 710	2 660
Henkilöstökulut	754	2 307	2 307
Ulkoiset ostot	170	403	353
Rakennusvalvonta	1 131	3 257	3 307
Henkilöstökulut	1 066	3 065	3 165
Ulkoiset ostot	65	192	142
Tukipalvelut	1 075	4 066	4 066
Henkilöstökulut	454	1 597	1 597
Ulkoiset ostot	17	616	616
Sisäiset palvelut	604	1 853	1 853
Yhteensä:			
Toimintatulot	2 181	6 820	8 120
Henkilöstökulut	2 939	8 970	9 070
Ulkoiset ostot	303	1 779	1 679
Sisäiset palvelut	604	1 853	1 853
Toimintakate	-1 665	-5 782	-4 482

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen toimintatulokertymä on jäämässä käyttösuunnitelmasta. Rakennusvalvonnan tuloennuste vuodelle 2025 on 5 miljoonaa euroa, käyttösuunnitelman ollessa 6,3 miljoonaa euroa.

Toimintamenot kokonaisuudessa ennustetaan toteutuvan käyttösuunnitelman mukaisesti. Ulkoiset ostot ylittävät käyttösuunnitelman ja henkilöstökustannukset alittavat käyttösuunnitelman 100 tuhannella eurolla.

Kirjanpidon yhteenveto tammi-huhtikuulta 2025 liitteenä.

Henkilöstö

Henkilötyövuodet k.a.	Tammi-huhti	Käyttösuunnitelma	
Ympäristönsuojelu	28,9	30,9	-6,4 %
Ympäristöterveydenhuolto	34,6	35,2	-1,8 %
Rakennusvalvonta	43,0	45,8	-6,2 %
Tukipalvelut	17,1	17,6	-2,6 %
Yhteensä	123,6	129,5	-4,5 %

Henkilötyövuosien arvioidaan alittuvan vuonna 2025. Kesäkauden harjoittelijat nostavat hiukan loppuvuoden kertymää.

Kuukausipalkka k.a.	Tammi-huhti	Käyttösuunnitelma	
Ympäristönsuojelu	4 170	4 199	-0,7 %
Ympäristöterveydenhuolto	4 300	4 355	-1,3 %
Rakennusvalvonta	4 509	4 472	0,8 %
Tukipalvelut	3 729	3 767	-1,0 %
Yhteensä	4 256	4 279	-0,5 %

Taulukossa olevalla keskiarvolla seurataan, miten käyttösuunnitelmassa arvioitu palkkataso toteutuu. Palkkatason arvioidaan toteutuvan suunnitelman mukaisena. Kesällä tulevat palkan korotukset nostavat vuoden keskimääräistä palkkaa alkuvuoden toteumaan nähden, mutta kesäkauden harjoittelijat osaltaan laskevat sitä jonkin verran.

Päätöshistoria

Liitteet

1 LL-OVK1-2025-tulosyksikon_tavoitteet_raportti

Oheismateriaali

- Kirjanpidon yhteenveto tammikuu - huhtikuu

Tiedoksi

Asianumero 611/00.03.00/2025

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 05.06.2025 § 81

§ 81

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vastaus vuoden 2024 arviointikertomuksessa esitettyihin suosituksiin

Valmistelijat / lisätiedot:
Timo Pasi
Söderman Tarja
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

1
merkitsee tiedoksi tarkastuslautakunnan arviointikertomuksen vuodelta 2024

2
antaa seuraavat selvitykset kaupunginhallitukselle tarkastuslautakunnan arviointikertomuksessa 2024 esitettyihin ympäristö- ja rakennusvalvontakeskusta koskeviin havaintoihin:

Tarkastuslautakunnan suositus:

Ilmastovahdin toimenpiteiden vastuuyksiköiden tulee varmistaa, että ilmastonmuutokseen sopeutumisen toimenpiteitä ja niiden etenemistä voi seurata ajantasaisesti myös Ilmastovahdista.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vastaus:

Espoon kaupungin sopeutumisen työryhmä kokoontuu kaksi kertaa vuodessa. Kokouksissa käydään läpi toimenpiteiden toteutuminen edellisen puolen vuoden ajalta. Ne toimenpiteet, joihin on tullut muutosta / uutta raportoitavaa päivitetään ilmastovahtiin kaupungin ilmastonmuutokseen sopeutumisen asiantuntijan toimesta (mikäli toimenpiteeseen ei ole tullut päivitettävää, ei toimenpiteelle välttämättä tehdä muutoksia / sitä ei vahdissa avata ja tällöin toimenpiteelle voi jäädä ”vanhentunut” aikaleima). Lisäksi kokouksissa käymme läpi kuluneen vuoden asioita ja yhteistyötarpeita. Ympäristö- ja rakennuslautakunnalle

raportoidaan kerran vuodessa mennen kauden (vuoden) ilmastonmuutokseen sopeutumisen toimenpiteiden toteutuminen.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kuntalain 121 §:n mukaan tarkastuslautakunnan tehtävänä on valmistella valtuuston päätettävät hallinnon ja talouden tarkastusta koskevat asiat sekä arvioida, ovatko valtuuston asettamat toiminnan ja talouden tavoitteet kunnassa ja kuntakonsernissa toteutuneet ja onko toiminta järjestetty tuloksellisella ja tarkoituksenmukaisella tavalla.

Valtuusto päätti 19.5.2025 velvoittaa kaupunginhallituksen pyytämään lautakunnilta selvitykset ja kuvaukset toimenpiteistä, joihin on ryhdytty tai ryhdyttävä arviointikertomuksessa esitettyjen epäkohtien korjaamiseksi sekä toimittamaan ne käsiteltäväksi valtuustolle ja tiedoksi tarkastuslautakunnalle osavuosikatsauksen käsittelyn yhteydessä.

Espoon kaupungin vuoden 2024 arviointikertomus vuodelta 2024 on luettavissa kaupungin verkkosivuilla.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Asianumero 3011/03.00.00/2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 05.06.2025 § 82

§ 82

Espoon kaupungin rakennusjärjestysluonnoksen nähtäville asettaminen

Valmistelijat / lisätiedot:
Saajo Jari

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää asettaa liitteenä olevan rakennusjärjestysluonnoksen nähtäville ajalle 12.6.-12.7.2025

Käsittely

Asia käsiteltiin §:n 85 jälkeen.

Jarmo Nieminen teki Antti Kalliomaan kannattamana seuraavanlaisen palautusesityksen: ” Lautakunta palauttaa rakennusjärjestysluonnoksen uudelleen valmisteltavaksi, jotta siihen on mahdollista tehdä lautakunnan keskustelun mukaisia muutoksia.”

Puheenjohtaja totesi keskustelun jälkeen, että Niemisen kannatettua palautusesitystä oli vastustettu, jonka johdosta oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat asian käsittelyn jatkamista, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat Niemisen palautusesitystä, äänestivät "ei".

Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) ääntä vastaan hyväksyneen Niemisen palautusesityksen.

Äänestystulosraportti on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Rakennusjärjestysluonnos palautettiin uudelleen valmisteltavaksi, jotta siihen on mahdollista tehdä lautakunnan keskustelun mukaisia muutoksia.

Selostus

Valmistelu

Kaupunginvaltuusto on 12.9.2011 hyväksynyt Espoon 1.1.2012 voimaan tulleen rakennusjärjestyksen.

Rakennusjärjestyksen uudistaminen käynnistettiin syksyllä 2024. Uudistamisen keskeiset tarpeet liittyvät erityisesti 1.1.2025 voimaan tulleeseen rakentamislakiin. Valmistelutyön pohjana ovat olleet Espoon voimassa oleva rakennusjärjestys sekä verrokkikaupunkien uudistettavat rakennusjärjestykset.

Rakennusjärjestysluonnoksen on valmistellut kaupunkiympäristön toimialajohtajan Olli Isotalon nimeämä työryhmä, joka on koostunut ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen, kaupunkisuunnittelukeskuksen, tilapalvelut-liikelaitoksen, kaupunkitekniikan keskuksen sekä kaupunkiympäristön toimialan esikunnan edustajista. Työryhmän puheenjohtajana on toiminut rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo. Työryhmän kutsumat asiantuntijat ovat kokoontuneet selvittämään palvelualuekohtaisia muutostarpeita syksyn 2024 ja kevään 2025 aikana säännöllisesti järjestetyissä tapaamisissa.

Säännöspohja ja sisältö

Rakentamislain 17 §:n mukaan kunnassa on oltava rakennusjärjestys.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla. Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä, jotka eivät muuta, mitä 42 §:n 1 momentissa säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakentamisen sekä korjaus- ja muutostöiden osalta:
1) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen rakennuspaikkaa ja muita alueita;
2) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista;
3) sivuasunnon rakentamista rakennuspaikalle;
4) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen sopeuttamista ympäristöön,
5) 42 §:n 2 momentin mukaista rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita kuin mainitun pykälän 1 momentissa mainittuja rakennuskohteita;
6) rakennuskohteiden paloturvallisuuteen liittyvää etäisyyttä naapurin rajasta;
7) rakennetun ympäristön hoitoa ja vesihuollon järjestämistä; sekä

8) muita 5–7 kohdassa tarkoitettuihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin.

Rakentamislaki 28§
Tämän lain voimaan tullessa oleviin rakennusjärjestyksiin sovelletaan 17 §:n asemesta tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, kunnes rakennusjärjestys on muutettu tämän lain mukaiseksi ja muutos on tullut voimaan, enintään kuitenkin kahden vuoden ajan tämän lain voimaantulosta.

Vireilläolosta tiedottaminen, lausunnot ja kuuleminen

Koska uudistamisprosessi aloitettiin jo Maankäyttö- ja rakennuslain aikana, on soveltuvin osin noudatettu MRL 15§, 62§ ja 65§ vaatimuksia vuorovaikutuksen osalta.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päätti kokouksessaan 12.9.2024 asettaa rakennusjärjestyksen uudistamista koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 18.9.–2.10.2024 väliseksi ajaksi. Nähtävillä olon aikana saatiin palautteena kolme mielipidettä.

Luonnosvaiheen nähtäville asettaminen ei ole lain velvoittama vaihe. Luonnos on kuitenkin haluttu laatia avoimen vuorovaikutuksen jatkamiseksi ja se asetetaan Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksellä nähtäville 30 päivän ajaksi

Päätöshistoria

Liitteet

2 Rakennusjärjestys_ luonnos_ ESPOO_05062025
3 Äänestystulosraportti § 82

Oheismateriaali

- Rakennusjärjestys_luonnos_rinnakkaistekstit_MRL_RakL

Tiedoksi

Asianumero 8124/00.01.02/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 05.06.2025 § 83

§ 83

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan seminaarin järjestäminen

Valmistelijat / lisätiedot:
Koskimaa Emma

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

1. päättää, että ympäristö- ja rakennuslautakunnan seminaari järjestetään tiistaina 19.8.2025 klo 16.30 alkaen, sekä

2. päättää suorittaa seminaarista aiheutuneet kustannukset sekä seminaariin osallistuville luottamushenkilöille lautakuntien palkkiosäännön mukaiset kustannusten korvaukset ympäristö- ja rakennuslautakunnan määrärahoista.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta on päättänyt 8.5.2025 § 66 syksyn 2025 kokousajoista.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan on tarpeen pitää seminaari uuden valtuustokauden alussa aikaisemmin päätettyjen kokousajankohtien lisäksi.

Espoon kaupungin hallintosäännön VII luvun 2 § mukaisesti lautakuntien jäsenille maksetaan kokouspalkkiota enintään kahdesta iltakoulusta tai seminaarista vuodessa.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Asianumero 1228/11.01.00/2025

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 05.06.2025 § 84

§ 84

Väylävirasto, kiviaineksen murskaus ja varastointi Karapellontie 13, Kera, ympäristöluvan myöntäminen

Valmistelijat / lisätiedot:
Torvela Niko

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää myöntää Väylävirastolle ympäristönsuojelulain 28 §:ssä tarkoitetun ympäristöluvan kiviaineksen murskaukselle ja varastoinnille Kerassa liitteen mukaisesti. Päätös sisältää luvan toiminnan aloittamiseksi muutoksenhausta huolimatta.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Väylävirasto hakee ympäristölupaa kivenmurskaamolle osoitteessa Karapellontie 13 ja valmistuneiden murskeiden varastoalueelle osoitteessa Kukkavaasinkatu 24, 02630 Espoo, Kera. Toiminta-alue sijaitsee Kerassa Helsinki-Turku junaradan ja Kehä II:n kulmauksessa. Alueelle ollaan rakentamassa Keran uutta kaupunginosaa, noin 50 kerrostaloa. Murskausalue rajoittuu etelässä junarataan, lännessä Kehä II, pohjoisessa tyhjään tonttiin ja idässä teollisuusalueeseen. Murskausalueella on viime kesänä meluilmoituksella tehtyjen murskausten jäljiltä murskekasoja ja meluvalleja.

Murskausta tehdään kahtena kesänä arkisin klo 7.00-20.00. Laitokselle tuotava murskattavan louheen kokonaismäärä on noin 268 000 tonnia. Keskimäärin murskauspäiviä on arviolta noin 35 kappaletta vuodessa eli

kahtena vuonna enimmillään 70 päivää. Murskattava louhe tuodaan Kaupunkiradan työmaalta Espoon Kaupunginkalliosta.

Toiminta aiheuttaa melua ja pölyä lähialueilla. Melua torjutaan asutuksen suunnalle rakennettavien 7 metriä korkeiden meluseinin ja pölyä torjutaan kastelulla. Lähin asutus on 200 metrin etäisyydellä. Alueen läheisimmät vesistöt ovat rantaradan varren ojia.

Lupa on myönnettävä, koska toiminta täyttää ympäristönsuojelulain ja jätelain sekä niiden nojalla annettujen säännösten vaatimukset, eikä hankkeesta aiheudu annettavat lupamääräykset huomioon ottaen ympäristönsuojelulain 49 §:ssä tarkoitettuja seurauksia.

Lupa aloittaa toiminta muutoksenhausta huolimatta voidaan myöntää, koska täytäntöönpano ei tee muutoksenhakua hyödyttömäksi, sillä alue voidaan saattaa ennalleen poistamalla hyötykäytetyt massat alueelta.

Päätöshistoria

Liitteet

4 Ympäristölupapäätös Väylävirasto kiven murskaus Kera

Oheismateriaali

- Ei julkaista Liite 3_YIT Infra Oy_ Kera murskauslupa_ ympäristömeluselvitys 2025
- Ei julkaista Liite 4_YIT_Kera_murskauslupa_pölymallinnusraportti_20250131
- Ei julkaista Liite 5_Kera_murskauslupa_Asemapiirrustus_31.1.2025
- Ei julkaista Liite 6_Kera_murskauslupa_Sijaintikartta_30.1.2025
- Ei julkaista Liite 7_Päätös YIT Infa Oyn meluilmoituksesta koskien_ Karapellontie 13
- Ei julkaista Täydennys Kera-murskausasema ympäristölupahakemukseen 19.5.2025
- Ei julkaista Keran murskausasema ympäristölupahakemuslomake 14.3.2025
- Ei julkaista Liite 1.1_54027-2_kaavakartta_murskausalue
- Ei julkaista Liite 1.2_130503_selite_murskausalue
- Ei julkaista Liite 1.3_54007_3_kaavakartta_välivarastointialue
- Ei julkaista Liite 1.4_130137_selite_välivarastointialue

Tiedoksi

Väylävirasto
ELY Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Asianumero 1776/11.01.03/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 05.06.2025 § 85

§ 85

Oikeuden myöntäminen rajaojan kunnostamiseen, Vehkamäki

Valmistelijat / lisätiedot:
Olsen Saara

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa seuraavan päätöksen:

Asia
Vesilain mukaisen oikeuden myöntäminen rajaojan kunnostamiseen.

Hakijat
[redacted]

Hakijoille myönnetään oikeus kunnostaa kiinteistöjen [redacted] (jatkossa kiinteistö A) ja [redacted] (jatkossa kiinteistön B) välistä rajaojaa syventämällä sitä noin 50 cm syvyydessä olevaan savikerrokseen saakka, hakemuksen pvm. 20.9.2023 mukaisesti.

Kiinteistön B omistajia ei velvoiteta osallistumaan tämän päätöksen mukaiseen rajaojan kunnostamiseen syventämällä. Ympäristö- ja rakennuslautakunta kuitenkin muistuttaa, että kaikilla rajaojaa hyödyntävillä osapuolilla on velvollisuus rajaojan tavanomaiseen kunnossapitoon (vesilain 5 luvun 8 §). Tässä yhteydessä tavanomaisella kunnossapidolla tarkoitetaan ojaan kertyneiden risujen, lehtien, hiekan ja muun kiintoaineen poistoa.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta ei myönnä hakijoiden esittämää 50 % alennusta asian käsittelymaksusta Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen taksan 5 §:n perusteella. Asian vaatiman työmäärän ei voida katsoa olleen merkittävästi keskimääräistä vähäisempi.

Ojan kunnostamisessa on noudatettava seuraavia määräyksiä:

1. Hakijat saavat kunnostaa ojaa syventämällä aidan poistamisen jälkeen. Syventäminen tulee ajoittaa taimenen kutuajan 1.9. – 30.11. ulkopuolelle.

2. Hakijat saavat syventää ojaa, leventää sen pohjaa ja kaltevoittaa ojan luiskia hakemuksen mukaisesti vain hakijoiden kiinteistön puolelta. Syventämisessä on varmistettava, että myös kiinteistön B puoleinen ojan reuna on tasainen ojan pohjaan saakka ja hulevesien purkuputket ovat näkyvissä. Ojan pohja on säilytettävä kiinteistöjen rajalla, siten että oja on kokonaisuudessaan edelleen rajaoja. Ruohottuneiden tai kasvittuneiden luiskien rikkomista tulee välttää. Muilta osin ojan reunat voidaan suojata eroosiolta esimerkiksi soralla tai geotekstiilillä.

3.Hakijoiden on syventämisen yhteydessä varauduttava happamien sulfaattimaiden esiintymiseen. Happaman päästön syntymisen estämiseksi on tehtävä etukäteen kirjallinen suunnitelma, joka on pyydettäessä toimitettava ympäristönsuojelulle. Hakijoiden on tarkkailtava ojaan kertyvien vesien pH:ta muutaman kerran ennen ojan kunnostamista syventämällä sekä muutaman kerran sen jälkeen.

4.Hakijoiden tulee saattaa kunnostaminen mahdollisimman yhtäjaksoisesti loppuun saakka ja siten, että alapuoliselle Mankkaanjoen vesistölle aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa. Kunnostamisen valmistuttua hakijoiden on saatettava alue asianmukaiseen ja maisemallisesti hyväksyttävään kuntoon. Ojan varrelle ei saa jättää suojaamattomia maamassoja. Maamassoja ei saa hyötykäyttää tontilla, vaan hakijoiden tulee toimittaa ne asianmukaiseen loppusijoituspaikkaan.

5.Hakijat hankkeesta vastaavana ovat vastuussa ojan syventämisestä mahdollisesti aiheutuvista haitoista ja vahingoista.

Perustelut

Vesilain 5 luvun 5 §:n mukaan kunnan ympäristönsuojeluviranomainen käsittelee ojitusta koskevan erimielisyyden, joka ei edellytä 3 §:n nojalla lupaa tai jota ei käsitellä 4 §:n mukaan ojitustoimituksessa. Kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen toimivaltaan kuuluvat myös ojan kunnossapitoa koskevat erimielisyydet. Vesilain 5 luvun 8 §:n mukaan hyödynsaajan tai hyödynsaajien on pidettävä oja kunnossa siten kuin 7 §:ssä säädetään. Ojan kunnossapidossa on noudatettava, mitä vesilain 2 luvun 7 ja 8 §:ssä säädetään. Oja on pidettävä kunnossa siten, ettei, toiselle kuuluvalla alueella aiheudu vahingollista vettymistä tai muuta edunmenetystä.

Vesilain 5 luvun 1 §:n kohtien 1 ja 2 määritelmän mukaan ojitusta on olemassa olevan ojan kaikenlainen suurentaminen. Kunnossapitoa on kuitenkin ojan palauttaminen alkuperäiseen syvyyteensä ja leveyteensä.

Rajaoja hyödyttää molempia siihen rajoittuvia kiinteistöjä (kiinteistö A eli hakijat sekä kiinteistö B). Kuitenkin rajaojan syventäminen hyödyttää asiassa saatujen selvitysten mukaan vain hakijoita. Kiinteistön B omistajien osalta kunnossapitotarvetta ojaa syventämällä ei ole esitetty ja kiinteistön antamissa muistutuksissa on tuotu esiin huoli syventämiseen liittyvistä haitoista. Siten kiinteistö B omistajille koituva kustannus ojan kunnostamisesta sitä syventämällä on selkeästi suurempi kuin kiinteistölle koituva hyöty, eikä kiinteistön omistajia siten velvoiteta ojan syventämisen toteuttamiseen tai siihen liittyviin kustannuksiin (määräykset 1 - 5). Kiinteistön B omistajat saavat kuitenkin halutessaan osallistua ojan kunnostamiseen syventämällä omalla puolellaan kiinteistöä, tämän päätöksen mukaisesti. Jos kiinteistö siirtyy toiselle, siirtyvät tälle myös tällä päätöksellä annetut oikeudet ja velvollisuudet (vesilain 17 luvun 7 §).

Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, ettei ojan kunnostamisesta syventämällä aiheudu kohtuutonta haittaa, koska tarkoituksena ei ole puhkaista maaperän savikerrosta, syventämisessä huomioidaan riittävän vieton säilyttäminen Mankkaanpuron suuntaan ja syventämisestä mahdollisesti aiheutuvia haittoja Mankkaanpurolle ehkäistään (määräykset 1- 5).

Ojan kunnostamisen saa toteuttaa vasta aidan poistamisen jälkeen (määräys 1). Näin ojan syventäminen vain toisen kiinteistön puolelta ei aiheuta tahattomien reunusten ja tukkeumien syntymistä, jotka voivat pahimmillaan johtaa kiinteistöjen kuivatustehon heikkenemiseen. Mankkaanpurossa esiintyvälle erittäin uhanalaiselle taimenelle mahdollisesti aiheutuvia haittoja lievennetään kieltämällä toimenpiteen toteuttaminen taimenen kutuaikana (määräys 1).

Ojan kunnossapitoon syventämällä ei asiassa saatujen selvitysten perusteella ole välitöntä tarvetta ja väärin toteutettuna se saattaa heikentää alueen kuivatusta sekä vastaanottavan vesistön vedenlaatua. Ojaa kunnostettaessa vähennetään kiintoaineen kulkeutumisen riskiä Mankkanpuroon säilyttämällä kasvittuneet luiskat mahdollisuuksien mukaan koskemattomina (määräys 2). Kasvittuneet luiskat sitovat hyvin maaperää ja estävät maan sortumista ja edelleen ojan tukkeutumista. Työn suorittaminen yhtäjaksoisesti myös vähentää alajuoksulle kulkeutuvaa kiintoainesta (määräys 4).
Ympäristö- ja rakennuslautakunta huomauttaa, että ojien kunnostaminen aiheuttaa vesistökuormitusta, joka jatkuu pitkään varsinaisen toimenpiteen jälkeenkin.

Happamien sulfaattimaiden haittavaikutusten ehkäisemiseksi hakijoita velvoitetaan laatimaan kirjallinen suunnitelma ja ojasta kaivetut maamassat tulee viedä asianmukaiseen loppusijoituspaikkaan (määräys 3). Lisäksi ojan syventämistä edeltävinä ja seuraavina kuukausina seurataan ajoittain ojaan kertyvien vesien pH:ta ja arvioidaan siten mahdollisesti aiheutuvaa

hapanta valuntaa (määräys 3). Ojaveden pH:ta voi seurata esimerkiksi apteekista ostettavilla pH liuskoilla. Ojaveden pH:ta on tarpeen mitata muutaman kerran jo ennen syventämistä, jotta tiedetään, mikä on ojavedelle tyypillinen pH.

Hakijoita velvoitetaan päätöksessä huolehtimaan ojan syventämisestä aiheutuvien vahinkojen ja haittojen ehkäisemisestä (määräys 5).

Päätöksessä annetut määräykset huomioon ottaen oikeus ojan kunnostamiseen syventämällä voidaan myöntää.

Asian käsittelymaksu

Vesilain ojitusta koskevasta päätöksestä peritään hakijoilta 430 euron maksu. Päätöksen käsittelymaksu perustuu kaupunginhallituksen 29.11.2021 hyväksymään Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen taksaan (3 §).

Sovelletut oikeusohjeet:
Vesilaki (587/2011) 5 luvun 5, 7 ja 8 §, 11 luvun 24 §

Päätöksen tiedoksianto

Päätös annetaan tiedoksi julkaisemalla päätös ja sitä koskeva kuulutus Espoon kaupungin verkkosivuilla 13.6.2025. Päätöksen katsotaan tulleen valitukseen oikeutettujen tietoon seitsemäntenä päivänä edellä mainitusta julkaisuajankohdasta.

Päätös toimitetaan hakijoille, asiassa kuulluille asianosaisille, Espoon kaupunkitekniikan keskukselle sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen ja siitä perittävään maksuun voi hakea muutosta Vaasan hallinto-oikeudelta siten kuin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa säädetään. Valitusaika päättyy 21.7. 2025. Valitusosoitus on liitteenä.

Hanketta ei saa aloittaa ennen kuin päätös on saanut lainvoiman ja aita on poistettu. Päätös on lainvoimainen 22.7.2025, ellei siihen haeta muutosta.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Hakemus päivämäärällä 20.9.2023 koskee oikeutta kunnostaa kiinteistöjen A (hakijat) ja B välistä rajaojaa syventämällä sitä 50 cm syvyydessä sijaitsevaan savikerrokseen saakka. Oja virtaa 47 metrin matkan kiinteistöjen A ja B välissä, jonka jälkeen se virtaa noin 25 metrin matkan puistoalueen läpi päätyen lopulta Mankkaanpuroon. Perusteluina esitetään seuraavaa: Oja on aikaisemmin ollut syvempi ja kaivamisen tarkoituksena on palauttaa oja alkuperäiseen syvyyteensä. Vain siten kiinteistön B suunnalta valuvat hulevedet saadaan ohjattua ojaan ja edelleen Mankkaanpuroon.

Hakemuksessa esitetyn mukaan ojaa syvennetään ensin lapioimalla hakijoiden toimesta 50 cm syvyydessä olevaan savikerrokseen saakka hakijoiden (kiinteistö A) puolelta. Syventäminen toteutetaan siten, että lauta-aidan tolppien aivan vierestä ei lapioitaisi, kunnes aita on siirretty. Ojan pohja muotoillaan miehen saappaan levyiseksi (25 – 27 cm) ojan huollon mahdollistamiseksi. Ojan reunojen kallistus on vähintään 45 astetta, ja reunat tuetaan eroosion estämiseksi ainakin kuitukankailla. Hakijat esittävät tarkkailevansa ojan toimivuutta ja toivovat, että kiinteistö B omistajat tekevät samoin.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 26.01.2023 § 9 mukaan kiinteistön B omistajien on siirrettävä kiinteistöjen välisessä rajaojassa sijaitseva aita vähintään noin puolen metrin päähän ojan nykyisestä reunasta viimeistään viiden vuoden päästä ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen tiedoksisaannista, ellei aitaa ole sitä ennen poistettu ojasta kokonaan. Asia on saatettu tiedoksi 1.2.2023, joten aita on siirrettävä ojasta viimeistään 1.2.2028.

Asian käsittely ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksessa:

Hakijoiden hakemus saapui 20.9.2023 Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskukseen. Kiinteistön B omistajia kuultiin hakemuksesta, antavatko he suostumuksen rajaojan syventämiseen. Kiinteistön B omistajat antoivat kielteisen vastauksen koskien rajaojan

syventämistä 8.2.2024 antamassa muistutuksessaan. Koska kiinteistöjen omistajat eivät pystyneet sopimaan asiasta, asia on käsiteltävä ympäristö- ja rakennuslautakunnassa.

Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus pyysi lausuntoa hakemuksesta myös Espoon kaupunkitekniikan keskukselta, sillä rajaoja jatkuu puistoalueen puolelle noin 25 metriä ennen purkuaan Mankkaanpuroon. Kaupunkitekniikan keskus antoi lausuntonsa 3.9.2024, jossa todettiin mm. seuraavaa: Puisto sijaitsee potentiaalisella happamien sulfaattimaiden alueella, joten puisto-ojan perkaaminen vaatisi ojitusilmoituksen tekemisen ja mahdollisen happamien sulfaattimaa-ainesten käsittelyn. Kaupunkitekniikan keskuksella ei ole tarvetta puistossa sijaitsevan avo-ojan perkaamiselle.

Hakijat toimittivat 3.3.2025 kirjeen, jossa oli eriteltynä ojan kunnostamisen tarvetta syventämällä sekä asian käsittelyä koskevia huomioita. Kirjeessä todettiin mm. seuraavaa: Kiinteistön B hulevedet kulkeutuvat vain 0,5 metrin syvyydessä olevan märän savikerroksen päällä hakijoiden kiinteistöä kohti. Hakijat ovat tehneet lukuisia yhteydenottoyrityksiä ja tapaamispyyntöjä koskien ojan kunnossapitoa, mutta sopua tai keskustelua kiinteistön B omistajien kanssa ei ole saavutettu. Hakijat eivät ole missään vaiheessa perustelleet ojan syventämistä puron tulvilla, ainoastaan oman kiinteistönsä kunnon suojelemisella. Muistutuksen mukaan savikerrokseen ulottuva rajaoja palvelisi molempia kiinteistöjä. Normaalioloissa kiinteistön B hulevedet ohjautuisivat puroon, jolloin hakijat hyötyvät. Puron tulvan aikana riittävän syvään rajaojaan mahtuisi enemmän tulvavettä, joka muuten nousisi pihoille. Jos puron tulva on erityisen runsas vedet lopulta nousevat pihoillekin. Kuitenkin tulvan laskettua riittävän syvä rajaoja kuivattaa pihat nopeammin ja syvemmältä. Hakijat ja kiinteistö B hyötyvät. Hakijat haluavat vähitellen kaivamalla palauttaa ojan toimivuus, kunnes aita on poistunut, ja oja voidaan kokonaisuudessaan perata. Tämä toiminta halutaan aloittaa välittömästi.

Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus teki hakijoiden kiinteistölle vesilain mukaisen tarkastuksen 4.3.2025. Tarkastuksesta tehtiin tarkastuspöytäkirja, joka on päätöksen oheismateriaalina.

Hakijat toimittivat 11.3.2025 kirjeen, joka sisälsi kommentteja ja tarkennuksia tarkastuspöytäkirjaan.

Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus pyysi Uudenmaan ELY-keskukselta hakemuksesta lausuntoa, liittyen etenkin happamien sulfaattimaiden esiintymiseen alueella, alueen pohjavesipintaan sekä ojan syventämisen seurauksena Mankkaanpuroon mahdollisesti kohdistuviin vaikutuksiin. ELY-keskus ei muistutuksesta huolimatta toimittanut asiassa lausuntoa määräpäivään 28.4.2025 mennessä.

Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus antoi hakijoille ja kiinteistön B omistajille mahdollisuuden muistutusten antamiseen asiassa kertyneiden muistutusten ja kaupunkitekniikan keskuksen lausunnon johdosta.

Hakijat toimittivat muistutuksensa 9.5.2025 ympäristö- ja rakennusvalvontakeskukseen. Muistutuksessa tuotiin esille hulevesien kulkeutuminen kiinteistön B suunnasta kohti hakijoiden kiinteistöä, aiheuttaen potentiaalisen vettymisriskin. Ojan syventämisen esitetään palauttavan hulevesien kulkusuunnan kohti puroa. Muistutuksessa kerrattiin myös ojan syventämisen toteutustapa. Muistutuksen kohdassa 6 esitetään, että ” Lautakunta samassa yhteydessä päättää velvoittaa kiinteistöä B poistamaan omalta puoleltaan rajaa - vaiheen 1 mukaisesti - maa-aines, jotka estävät ojan toimintaa, ja poistaa tulevat maasortumien riskit.” Lisäksi muistutuksessa esitetään, että ”Suositeltavaa olisi velvoittaa molemmat osapuolet (kiinteistöjen A ja B omistajat) esim. kuitukankaalla sitomaan ojan reunamaat ja näin estämään lisäsortumat.” Muistutuksen kohdassa 7 esitetään toive liittyen ojan kunnossapitoon: ” Lautakunnan toivotaan myös päättävän tässä yhteydessä – ja kun lauta-aita on lopulta poistettu ja oja kaivettu savikerrokseen saakka - että molemmat osapuolet pitävät kunnossa ojan oman kiinteistönsä puolen kaikilta osin.”

Kiinteistön B omistajat esittivät 15.5.2025 saapuneessa muistutuksessaan, että heidän kantansa ojan syventämiseen on edelleen kielteinen. He tuovat lisäksi muistutuksessaan esille, että asian käsittelyssä ei ole ilmennyt konkreettista näyttöä hulevesiongelmista, jotka liittyisivät rajaojan puutteelliseen toimintaan. Kiinteistön B omistajat nostavat esiin ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen tammikuulta 2023, jossa todetaan, ettei ojan syventäminen ole tarpeellista. Olosuhteet ojassa eivät ole heidän mukaansa muuttuneet edellä mainitun päätöksen jälkeen. Muistutuksessa todetaan, että ojan vesi ei kulkeudu naapurikiinteistöä kohti, niin kuin on väitetty, vaan ojan suuntaisesti kohti Mankkaanpuroa. Mikäli rajaojaa lähdettäisiin syventämään puiston päästä, on mahdollista, että vesi ei enää pääsisi laskemaan vapaasti Mankkaanpuroon, vaan ojaan kerääntyisi vettä, mikä puolestaan lisäisi alueen kosteutta ja siitä aiheutuvia ongelmia. Kiinteistön B omistajat esittävät edelleen, että kovilla sateilla Mankkaanpuro tulvii säännöllisesti, jolloin rajaojan syventäminen voisi pahentaa tulvimisvaaraa kiinteistöjen välissä sijaitsevassa rajaojassa, kun sinne tulvien yhteydessä kerääntyisi nykyistä suurempia vesimääriä. Lisäksi muistutuksessa tuodaan esille huoli happamien sulfaattimaiden esiintymisestä sekä niiden käsittelyyn liittyvistä mahdollisista lisäkustannuksista. Lopuksi kiinteistön B omistajat toteavat, että päätöksenteon osana olisi hyvä olla ELY-keskuksen lausunto asiassa. Kiinteistön B omistajien muistutuksen liitteenä olivat vuoden 2023 ympäristö- ja rakennuslautakunnan antama päätös, rajaojan katselmuksen muistio vuodelta 2010 sekä kiinteistön B omistajien kirje kaupungille koskien Mankkaanpuron tulvimista.

Hakijat esittivät 9.5.2025 antamansa muistutuksen kohdassa 6 uutta velvoitetta osana lautakunnan päätöstä. Tämän johdosta annetusta muistutuksesta kuultiin kiinteistön B omistajia.

Kiinteistön B omistajat vastasivat edellä mainittuun hakijoiden muistutukseen 22.5.2025 ympäristö- ja rakennusvalvontakeskukseen lähettämässään kirjeessä. Kirjeessä tuotiin mm. edelleen esille kiinteistön B omistajien kielteinen kanta ojan syventämiseen ja että aidan poistamisessa tullaan toimimaan ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 26.01.2023 § 9 mukaisesti. Lisäksi kirjeessä todetaan, että kiinteistön B omistajien käsityksen mukaan ojan vesi ei kulkeudu naapurikiinteistöä kohti, niin kuin on väitetty, vaan ojan suuntaisesti kohti Mankkaanpuroa (rajaoja viettää kohti Mankkaanpuroa). Kiinteistön B omistajien mukaan asiassa ei ole esitetty mitään konkreettista näyttöä hulevesiongelmista, jotka liittyisivät rajaojan puutteelliseen toimintaan. Kirjeessä tuotiin myös esille, että kiinteistön B tontin hulevesiä ei johdeta rajaojaan. Tontilla on hulevesien viemäröinti käytössä, ja erilliset hulevesivedot, joiden kautta hulevedet kulkevat kivipesiin ja näiden kautta edelleen Mankkaanpuroon. Kirjeen liitteenä oli kaksi asemapiirrosta havainnollistamassa hulevesien johtamista.

Käsittelyn aikana esitettyjen muistutusten ja lausunnon huomioiminen:

Päätöksen määräyksessä 1 on huomioitu, että oja voidaan kunnostaa syventämällä vasta aidan poistamisen jälkeen tarkoituksen mukaisen ojaprofiilin aikaansaamiseksi sekä mahdollisten haittavaikutusten lieventämiseksi. Ojan kunnostamiseen syventämällä ei ole velvoitettu kiinteistön B omistajia, sillä asiassa saatujen selvitysten perusteella syventämällä tapahtuvaan kunnostukseen ei ole välitöntä tarvetta. Hakijoiden tai kiinteistön B omistajien tonteilla ei ole havaittu ojasta tai hulevesistä johtuvaa vettymistä tai haitallista tulvimista. Tämän päätöksen määräyksissä 1 ja 4 on huomioitu, että syventämällä tehtävä kunnostus tulee toteuttaa aidan poistamisen jälkeen ja mahdollisimman yhtäjaksoisesti, jotta kunnostamisesta aiheutuu mahdollisimman vähän haittavaikutuksia vastaanottavaan vesistöön. Happamien sulfaattimaiden mahdollinen esiintyminen ja niiden haittavaikutusten vähentäminen on otettu huomioon päätöksen määräyksessä 3. Ojan tulvimisvaaran lisääntymistä ehkäisevät päätöksen määräykset 2, 4 ja 5.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, sisältää henkilötietoja, Hakemus liitteineen

- EI JULKAISTA, sisältää henkilötietoja, Hakemuksen jälkeiset kuulemisasiakirjat ja muistutukset

Tiedoksi

Kaupunkitekniikan keskus
Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus
Asianosainen
Asianosainen

1695/10.03.00/2025

§ 86
Oikaisuvaatimus, toimenpidelupa 2024-1312, Rågholmantie 4b

Päätöspäivämäärä	5.6.2025
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	11.6.2025

Rakennuspaikka	49-449-1-985	Rågholmantie 4b
	SUVISAARISTO	02380 ESPOO
	Pinta-ala 5458.0	
	Kaava	Ei kaavaa
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	0.0 k-m^2
	Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m^2
Hakija	AS OY SOLSIDAN ESPOO c/o [redacted] Tyskaksentie 18 B 02330 ESPOO	
Toimenpide	Pl-alueelle tehdyn läjityksen pysyttäminen, tasaus sekä ennallistava maisemointi.	
	Vaativuusluokka: Vähäinen	
Lausunnot	Ympäristöns. palvelualue	16.12.2024 Puoltava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 3 kpl	
	Hallituksen kokouspöytäkirja	
	Naapurin kuuleminen	
	Naapurin huomautus	
	Valokuvia	
	Hankesuunnitelma	

Ruoppausmassojen nykyiset korot

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS

Lupavalmistelija Riikka Rautia on myöntänyt 1.4.2025 § 8 toimenpideluvan ruoppausmassojen läjityksen paikallapysyttämiselle, alueen tasaukselle sekä alueen ennallistavalle maisemoinnille. Lupa on käsitelty maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti, sillä hanke on tullut vireille vuonna 2024.

Kiinteistön edelliset omistajat ovat vuonna 2017 laittomasti läjittäneet tontin edustalta tehdystä ruoppauksesta syntyneet ruoppausmassat osittain tontin Pl-alueelle. Kyseisestä toimenpiteestä on naapurin toimesta tehty valitus ja edellisen omistajien rakennustyöt keskeytettiin tämän vuoksi rakennuslautakunnan päätöksellä. Kiinteistön omistajat ovat tämän jälkeen vaihtuneet.

Ruoppausmassat ovat kuivuneet ja tiivistyneet seitsemän vuoden ajan, ja alueelle on kasvanut tiheä kasvillisuus. Ruoppausmassojen siirto kiinteistöllä tai kuljetus alueelta nähdään massojen painumisen vuoksi turhana. Alueen ennallistamisessa ruoppausmassoja muokataan tasoittamalla ne nykyiselle paikalleen siten, että tilanne tulee vastaamaan alueen ilmettä ennen läjitystä. Tasaus toimenpiteessä pyritään siihen, että korko nousee tasaisesti kohti Rågholmantietä. Tehtävästä tasauksesta johtuen koron nousu on keskimäärin noin 25 cm toimenpidealueella. Läjityksen yhteydessä rakennettu kivipenger rannan läheisyydessä poistetaan ja kivet sijoitetaan maastoon sopiville paikoille. Alueelle istutetaan puustoa ja muuta kasvillisuutta, jotka sopivat kasvupaikkavaatimuksiltaan kosteikkoon. Istutettava puusto sijoitetaan samalle alalle vanhempien ilmakuvien mukaan ennen ruoppausmassoja leiritystä.

Hankkeeseen ryhtyvä on tiedottanut hankkeesta naapurille, jota hanke koskee. Kiinteistö [redacted] on huomautuksessa tuonut esille, että tonttia kosken on tehty luvattomasti tehdyn läjityksen vuoksi valitus sekä rakennustöiden keskeyttäminen kiinteistöllä 49-449-1-985 vuonna 2017. Keskeyttämistä koskevassa päätösehdotuksessa esitettiin, että rakennuslautakunta pysyttää keskeytysmääräyksen voimassa, kunnes maa-aineksen varastoinnille ja tien rakentamiselle on myönnetty lainvoimainen maisematyö- tai toimenpidelupa taikka kiinteistö on kokonaan ennallistettu sellaiseksi, kuin se oli ennen luvattoman toiminnan aloittamista. Huomautus on kokonaisuudessaan luvan liitteenä.

Hankkeeseen ryhtyvä on hankesuunnitelmassaan todennut, että lupaa haetaan nyt jälkikäteen ruoppausmassojen pysyttämiselle kiinteistöllä, sillä alue on jo painunut vuosien aikana miltei alkuperäiseen korkoon. Aluetta tasataan ja ennallistetaan kasvillisuudella ja näin aiheutetaan mahdollisimman vähän haittaa olemassa olevalle luonnolle.
Kyseinen lupa on haettu, jotta toimenpiteelle saadaan toimenpidelupa ja tämän luvan mukaan läjitysmassat voidaan tasata kiinteistölle ja

maisemoida alue vastaamaan alkuperäistä, sillä laajuudella, kuin se on mahdollista.

OIKAISUVAATIMUS

Naapuri kiinteistöltä [redacted] on todennut oikaisuvaatimuksessaan vastustavansa luvan myöntämistä ja ruoppausmassojen pysyttämistä kiinteistöllä. Oikaisuvaatimuksen mukaan lupaa ei voida myöntää, sillä rakennusluvan 2023-791 mukaan hankkeeseen ryhtyvä on hakenut ruoppausmassojen siirrolle lupaa ja nyt myönnetyssä toimenpideluvassa haetaan lupaa näiden massojen pysyttämiselle. Oikaisuvaatimuksen mukaan alue tulee ennallistaa ennen ruoppausta tehtyyn tilanteeseen ja samalla tulee myös poistaa ruoppauksen aikana tehty tienpohja, joka sijoittuu suurilta osin kaavan plt-alueelle. Ennallistaminen vastaisi rakennuslautakunnan 1.6.2017 tekemää päätöstä 2675/2017, jonka mukaan ruoppausta ja ruoppausmassojen läjitystä ei ole voinut pitää olosuhteet huomioiden vähäisenä ja yleisen edun on katsottu vaativan syytteen nostamista. Oikaisuvaatimuksen tekijän tulkinnan mukaan rakennuslautakunnan päätöksessä PL-alueelta pitää ruoppausmassat siirtää ja tämän jälkeen maisemoida alue ja istuttaa se luonnonmukaiseksi. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan luvan liiteasiakirjoissa ja oheismateriaalina.

VASTINE OIKAISUVAATIMUKSEEN

Hankkeeseen ryhtyvä ei ole toimittanut erillistä vastinetta oikaisuvaatimukseen, sillä on vastannut toimenpidettä koskeviin oikaisuvaatimuksessa esitettyihin kohtiin jo luvan käsittelyn aikana, eikä oikaisuvaatimuksessa ole esitetty uusia hankkeeseen ryhtyvään kohdistuvia asioita.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole oikaisuvaatimuksessaan esittänyt perusteluja sille, miksi kiinteistölle sijoitettuja ruoppausmassoja ei voitaisi alueella pysyttää. Toimenpiteet ovat hyväksyttävissä viranhaltijapäätöksen mukaisina.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole huomioitu rakennuslautakunnan 1.6.2017 tekemän päätöksen 2675/2017 kohtaa 2.: ”Rakennuslautakunta pysyttää keskeytysmääräyksen voimassa kunnes maa-aineksen varastoinnille ja tien rakentamiselle on myönnetty lainvoimainen maisematyö- tai toimenpidelupa taikka kiinteistö on kokonaan ennallistettu sellaiseksi, kuin se oli ennen luvattoman toiminnan aloittamista.” Toimenpidelupa 049-2024-1312 on haettu nimenomaan sitä varten, että maa-aineksen varastoinnille tai selkeämmin pysyttämiselle haetaan lupa. Samalla aluetta myös tasataan ja ennallistetaan vastaamaan mahdollisimman suurilta osin alkuperäistä tilannetta. Myös luvatta rakennettu tienpohja maisemoidaan siltä osin kuin on tarvetta, sillä se on kasvanut alueen kasvillisuuden kasvun vuoksi jo umpeen. Näin ollen rakennuslautakunnan päätöksen 2675/2017 nähdään myönnetyn

toimenpideluvan ja sen sisältävien maisemointisuunnitelman mukaisesti toteutuvan.

Luvan käsittelijä on tarkastellut hakemuksen liitteitä ja todennut ne riittävän kattaviksi, joten katselmusta tontilla ei ole nähty tarpeelliseksi. Toimenpiteet voidaan katsoa olevan oikein mitoitettu huomioiden alueella tapahtunut maan painuminen, alueella oleva kasvillisuus ja esitetty alueen tasaus sekä luonnonmukaisen kasvillisuuden istutus toimitetun suunnitelman mukaisesti.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:
vastaava työnjohtaja

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:
loppukatselmus

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 126 a, 128, 138 ja 140 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Riikka Rautia,
p. +358 46-877 1569
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko
EI JULKAISTA Oikaisuvaatimus lupapäätökseen 49-2024-1312, (sisältää henkilötietoja)

Otsikko
EI JULKAISTA, Lupapäätös_24-1312 (sisältää henkilötietoja)
EI JULKAISTA Naapurin huomautus lupaan 49-2024-1312, (sisältää henkilötietoja)
EI JULKAISTA Hankesuunnitelma, (sisältää henkilötietoja)
Kuvia ruoppausmassojen läjitysalueelta
EI JULKAISTA, Leikkauskuvat nykytilanteesta (sisältää henkiöötietoja)
EI JULKAISTA, Leikkauslinjat kartalla (sisältää henkilötietoja)
EI JULKAISTA, Maisemointisuunnitelma (sisältää henkilötietoja)

Jakelu

Hakija
Oikaisuvaatimuksen tekijä

1970/10.03.00/2025

§ 87
Oikaisuvaatimus, maisematyölupa 2025-153, Kruununtie 5

Päätöspäivämäärä	5.6.2025
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	11.6.2025

Rakennuspaikka	49-26-81-4	Kruununtie 5
	MANKKAA	02180 ESPOO
	Pinta-ala 1397.0	
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	ASUNTOTONTTI
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	349.0 k-m^2
	Valmiiden rakennusten kerrosala	349.0 k-m^2

Hakija
Asunto Oy Espoon Kruununtie 5
Kruununtie 5
02180 ESPOO

Toimenpide
Kahdentoista (12) puun kaato tontilta.

Vaativuusluokka: Vähäinen

Hakemuksen liitteet
- Asemapiirros
- Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirja
- Selvitys naapurien kuulemisesta
- Hakijan vastine naapurin huomautuksiin
- Puustokartoitus
- Ympäristöselvitys (esim. valokuvia)
- Selvitys pengerryksestä

Lisäselvitykset ja poikkeukset
LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS
Lupavalmistelija Riikka Rautia on myöntänyt 17.4.2025 § 15 maisematyöluvan kahdentoista (12) puun kaadolle, jotta tontilla voidaan

toteuttaa olemassa olevan ratapölkyillä tuetun pengerryksen korvaaminen uudella aitakivipengerryksellä ja samalla avataan olemassa oleva hulevesireitti tonttien rajalinjalta, joka on tukkeutunut olemassa olevan pengerryksen huonon kunnon vuoksi. Pengerryksen korvaaminen uudella ei ylitä lupakynnystä. Lupa on käsitelty maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti, sillä hanke on tullut vireille vuonna 2024, josta syystä oikaisuvaatimus käsitellään vielä lautakunnassa.
Puiden kaato on nähty toimitettu aineisto huomioiden perusteltuna. Tontille jää puustoa, joten korvaavia istutuksia ei ole vaadittu.
Hankkeeseen ryhtyvä on tiedottanut hankkeesta naapurille, jota hanke koskee. Tontit [redacted] ja [redacted] ovat huomautuksissa esittäneet, että tämänhetkinen hulevesitilanne on huono ja toivotaan puuston sälyttämistä rajalla. Puiden säilyttämisen syyt ovat niiden tarjoama näkösuoja sekä hulevesien käyttö. Huomautuksissa on esitetty myös kohtia, jotka eivät koske hakemuksen toimenpiteitä. Huomautukset ovat kokonaisuudessaan luvan liitteenä.
Hankkeeseen ryhtyvä on vastineissaan todennut, että esitetty penkereen korjaus sekä hulevesireitin avaus tulevat molemmat parantamaan tontin hulevesien käsittelyä, joten huomautuksissa esitetyt ongelmat hulevesien tulvimisessa tulevat toimenpiteen myötä helpottumaan. Perustelut puiden kaatamiselle on se, että ilman kaatoja pengerrystä ja hulevesiuomaa ei voida toteuttaa. Vastine huomautukseen on kokonaisuudessaan luvan liitteenä.
Toimenpide on tarpeen, jotta hulevesiuoman avaaminen ja sen reunalla oleva pengerryksen korjaus voidaan toteuttaa.

OIKAISUVAATIMUS
Naapuri tontilla [redacted] on todennut oikaisuvaatimuksessaan vastustavansa puiden kaatoa esitetyssä laajuudessa.
Oikaisuvaatimuksen mukaan tonttien rajalla olisi pitänyt järjestää yhteinen katselmus luvan käsittelyn aikana, hakemuksen tai päätöksen aikana heille ei toimitettu hankkeeseen ryhtyvän vastinetta tai tietoa, miten oksia ja juuria voidaan rajalta poistaa toimenpiteen yhteydessä.
Oikaisuvaatimuksen mukaan esitetty toimenpide haittaa alueen luonnon monimuotoisuutta.
Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan luvan liiteasiakirjoissa ja oheismateriaalina.

VASTINE OIKAISUVAATIMUKSEEN
Hankkeeseen ryhtyvä on toimittanut erillisen vastineen oikaisuvaatimukseen. Sen mukaan hankkeeseen ryhtyvä noudattaa karsimisessa Espoon kaupungin ohjeistusta sekä naapuruussuhdelakia. Hankkeeseen ryhtyvällä ei ole mitään huomautettavaa viranomaisen toiminnasta. Hakemuksessa esitetyt selvitykset ja kuvat ovat riittävät osittamaan maisematyöluvan tarpeellisuuden. Hakemusta päivitettiin 20.3.2025 annetulla lisäselvityksellä, josta ilmenee, että perusteena puiden kaatamiselle on pengerryksen korjaus. Syynä puiden karsimiselle ja juurien poistamiselle on rakennusten lupakuvista (vuodelta 1994) ilmenevän hulevesireitin avaaminen ja puhtaanapito. Hakemus koskee vain hankkeeseen ryhtyvän tontilla olevien puiden kaatamista.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty uusia hankkeeseen ryhtyvään kohdistuvia asioita.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT
Maankäyttö- ja rakennuslain 140 §:n 1 momentin mukaan alueella, jolla on voimassa asemakaava tai yleiskaava, maisematyölupa on myönnettävä, jollei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa.

Puiden kaadot ovat hyväksyttävissä viranhaltijapäätöksen mukaisina.

Luvan käsittelijä on tarkastellut hakemuksen liitteitä ja todennut ne riittävän kattaviksi, joten katselmusta tontilla ei ole nähty tarpeelliseksi. Juurien ja oksien poistamisesta säädetään naapuruussuhdelain eli eräistä naapuruussuhteista annetun lain (26/1920) 8 §:ssä seuraavasti: ”Se, jolle oman tahi nautintaoikeudella hallitsemansa maan käyttämisessä johtuu haittaa naapurin alueelta tunkeutuvista juurista, olkoon oikeutettu ottamaan ne pois. Sama olkoon laki sieltä ulottuviin oksiin nähden, ellei omistaja kohtuullisessa ajassa siihen kehoituksen saatuaan niitä poista.” Huomioiden tontilla käynnistyvä hulevesiuoman kunnostus, nähdään tontin rajan ylittävien oksien ja juurien poisto perusteltuna toimenpiteenä. Rakennusvalvontaviranomainen ei valvo kyseisen lain toteutumista.
Puiden kaadon voidaan katsoa olevan oikein mitoitettu huomioiden alueella tehtävät toimenpiteet pengerryksen ja hulevesiuoman korjaukseen nähden ja toimenpiteet parantavat selkeästi alueen hulevesitilannetta.

Toimenpide ei turmele kaupunki- tai maisemakuvaa eikä haittaa kaavan toteutumista.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia seikkoja, joiden perusteella lupaa ei voitaisi myöntää.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:
vastaava työnjohtaja

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:
loppukatselmus

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 128 ja 140 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Riikka Rautia,
p. +358 46-877 1569
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko
EI JULKAISTA Oikaisuvaatimus maisematyölupaan 49-2025-153(sisältää henkilötietoja ja lupaan liittymättömiä asioista)
EI JULKAISTA Vastine oikaisuvaatimukseen (sisältää henkilötietoja)
EI JULKAISTA, Lupapäätös 49-2025-153 (sisältää henkilötietoja)
EI JULKAISTA Naapurin kuuleminen ja huomautus, (sisältää henkilötietoja ja lupaan kuulumattonia asioita)
EI JULKAISTA, Vastine tontin 6 ja 7 kuulemisiin (sisältää henkilötietoja)
EI JULKAISTA, Asemapiirros.kaadettavat puut (sisältää henkilötietoja)
Kuva 2, jossa puut numeroilla 1,2 ja 3
Kuva 12, jossa puut numeroilla 1, 2 ja 3
Kuva 1, jossa puut numeroilla 6, 8, 9, 11, 12, 13 ja 14
Kuva 11, jossa puut numeroilla 8, 9, 11, 12, 13 ja 14
Luettelo kaadettavista puista

Jakelu

Hakija
Oikaisuvaatimuksen tekijä

1757/10.03.00/2025

§ 88
Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2024-1494, Riihiniityntie 53

Päätöspäivämäärä	5.6.2025
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	11.6.2025

Rakennuspaikka

49-60-9903-32	Riihiniityntie 53
LAAKSOLAHTI	02730 ESPOO
Pinta-ala 63185.0	
Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	P, VP Lähivirkistysalue
Kaavanmukainen rakennusoikeus	0.0 k-m^2
Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m^2

Hakija

Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI

Toimenpide

Paineenkorotusaseman (1) rakentaminen

Pääsuunnittelija: [redacted] rakennusinsinööri
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104205996R	60.0	60.0	280.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö	28.01.2025	Puoltava
Naapurien kuuleminen 1 kpl	13.03.2025	.

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 8 kpl
Valtakirja
Kaivu- ja tuentasuunnitelma
Katukorkeusilmoitus
Pohjatutkimuskartta ja leikkaukset
Ympäristöselvitys (esim. valokuvia)
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Perustamistapalausunto
Poikkeamispäätös
Liitoskohtalausunto
Espoon kaupunkitekniikan suostumus hankkeeseen.
Lainvoimaisuustodistus
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Energiaselvitys ja -todistus - Energiaselvitys
Muut piirustukset 1 kpl
Hulevesisuunnitelma
Naapurin huomautus 3 kpl
Hakijan vastine naapurin huomautukseen 3 kpl

Lisäselvitykset ja poikkeukset

1) LUPAINSINÖÖRIN PÄÄTÖS

Lupainsinööri Tarja Mäkinen-Jussila on 8.4.2025 § 6 myöntänyt rakennusluvan vesijohtoverkoston paineenkorotusaseman rakentamiseksi.
Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että se sijoittuu lähivirkistysalueelle VL, jonne ei ole osoitettu rakennusoikeutta.
Hankkeelle on 15.9.2023 myönnetty kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätös, jonka päätöksen ja sen ehtojen mukaisesti hanke on suunniteltu.
Kaupunkitekniikan keskukselta on saatu 19.11.2024 suostumus hankkeen sijoittamiselle.

Rakennusvalvonta on kuullut hankkeesta naapurikiinteistön omistajia (myös nyt oikaisuvaatimuksen tehnyttä henkilöä), jotka ovat huomauttaneet olettaneensa, että viereisen alueen ollessa rakennusoikeudetonta lähivirkistysaluetta sille ei tultaisi rakentamaan, sekä ihmettelevänsä sitä, miksi juuri tämä lähivirkistysalue on valittu paineenkorotusaseman rakentamiseen, ja ehdottaneet rakentamista kauemmaksi rajastaan, jotta näköala puistoalueelle ei pilaantuisi. He kysyvät myös, miten kiinteistöjen korkeuserot on otettu huomioon ja millainen melutaso aiheutuu paineenkorotusaseman ollessa toiminnassa. Lisäksi he ovat havainneet alueella liito-oravia.

Hakijan antamassa vastineessa naapurikiinteistön omistajien huomautukseen todetaan mm., että paineenkorotusasema mahdollistaa alueen vesijohtoverkoston riittävän painetason ja turvaa alueen vedenjakelun. Hankkeen alkuvaiheessa paineenkorotusaseman

rakennuspaikaksi katselmoitiin useita vaihtoehtoja. Lopullinen rakennuspaikka valikoitui ympäristöllisillä ja teknisillä perusteilla.
Ympäristölliset perusteet: Valitulla rakennuspaikalla 14.6.2023 suunnittelijoiden, HSY:n edustajan sekä Espoon kaupungin maisema-arkkitehdin ja ympäristöasiantuntijan kesken pidetyssä maastokatselmuksessa todettiin, että maisemallisesti ja mahdollisen tulevan maankäytön kannalta (kuten asemakaavan mahdollistaman ylikulkusillan) kannalta suunniteltu sijainti on hyvä. Olevat maastomuodot ”piilottavat” aseman ja näin Sahapukinmäen virkistysalueen reunassa se jättää mahdollisimman isoa yhtenäistä aluetta muille arvoille.
Paineenkorotusaseman lähiympäristöstä ei löytynyt merkkejä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikasta, jonka heikentäminen ja hävittäminen on luonnonsuojelulain nojalla kielletty. Paineenkorotusasema ei näin ollen vaikuta liito-oravien esiintymiseen eikä niiden liikkumiseen alueella.
Paineenkorostusaseman tulevalla sijaintipaikalta ei ole myöskään luonnonsuojelulain suojelemia luontotyyppejä.
Tekniset perusteet: Paineenkorotusaseman tulee sijaita rakennettujen vesijohtojen välittömässä läheisyydessä.
Lisäksi vastineessa todettiin, että paineenkorotusaseman pihan korkeustaso on suunniteltu naapurikiinteistön maanpinnan korkeustasoon nähden alemmalle tasolle, mikä rajoittaa rakennuksen näkyvyyttä naapurikiinteistöön, sekä että hankkeelle on laadittu akustiikkatekninen lausunto, jossa todetaan, ettei kohde vaadi akustiikkasuunnittelua.

2) OIKAISUVAATIMUS

Naapurikiinteistön [redacted] omistaja on tehnyt oikaisuvaatimuksen, jossa kertoo vastustavansa paineenkorotusaseman rakentamista naapuritontilleen, koska rakennus pimittää ja varjostaa tonttiaan huomattavasti eikä jää piiloon, toteaa rakennuksen paikkaa muutetun alkuperäisestä suunnitelmasta huomattavasti ylemmäksi rinteeseen (länteen) ja täten vielä lähemmäksi kotiaan. Oikaisuvaatimuksen tekijä ehdottaa paineenkorotusaseman sijoittamista esim. Jupperinmetsän koira-aitauksen ja Riihiniityntien väliseen metsikköön, jossa se ei sijoittuisi rauhalliselle pientaloalueelle vaan sinne, missä on jo muutenkin yleisiä palveluita (bussivarikko, Alepa). Lisäksi naapurikiinteistön omistaja ihmettelee kiinteistöverollaan saatavaa betonibunkkeria naapuriin ja sitä, miksi viereisen alueen omistajilla on yleensäkään oikeus valittaa, jos sitä ei kuitenkaan huomioida millään tavalla.

Hakija esittää antamassaan vastineessa samat perustelut kuin huomautukseen antamassaan vastineessa (ks. kohta 1 Lupainsinöörin päätös) lukuun ottamatta akustiikkateknisen lausunnon mainitsemista.

3) PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Paineenkorotusasema on sijoitettu poikkeamispäätöksen 2023-813 mukaisesti likimain sen asemapiirustuksessa esitetylle sijainnille. Naapurikiinteistön omistaja ei ole valittanut poikkeamispäätöksestä. Paineenkorotusaseman sijainti lupapäätöksen asemapiirustuksessa on

rajan pituussuunnassa lähempänä (arviolta n. 3 m), mutta rajasta kohtisuorassa suunnassa kauempana (n. 3,5 m) verrattuna poikkeamispäätöksen asemapiirustukseen.

Ehdotus sijoittaa paineenkorotusasema esim. Jupperinmetsän koira-aitauksen ja Riihiniityntien väliseen metsikköön ei tule kysymykseen, koska paineenkorotusaseman tulee sijaita rakennettujen vesijohtojen välittömässä läheisyydessä.

Kiinteistöveron suuruus ei kuulu ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen toimivaltaan eikä vaikuta lupahakemusten käsittelyyn.

MRL 133 §:n mukaan rakennuslupahakemuksen vireille tulosta on ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. MRA 65 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on antaessaan rakennuslupahakemuksesta maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n 1 momentissa tarkoitetun tiedon naapureille varattava heille tietty aika huomautuksen tekemiseen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:
vastaava työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:
pohjarakennesuunnitelmat
rakennesuunnitelmat
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:
aloituskokous
paikan merkitseminen
pohjakatselmus
sijaintikatselmus
rakennekatselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Johtoalueella kaivamisesta tai muusta toimimisesta on sovittava johtojen omistajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava rungon sekä juuriston osalta ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena

Katu- ja yleisten alueiden tilapäinen aitaaminen sekä käyttö varasto- tai työmaa-alueena edellyttää katualueiden vuokraamista.

Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

Tämä lupa ei oikeuta sellaiseen puunkaatoon tai maanpinnan muokkaukseen, johon tarvitaan MRL 128 § mukainen maisematyölupa

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 135 § 1 mom
MRL 171 §
MRL 133 § 1 mom
MRA 65 § 1 mom

Valmistelijat / lisätiedot:
Tarja Mäkinen-Jussila
p. +358-98 162 6644
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko
EI JULKAISTA (Sisältää henkilötietoja) Oikaisuvaatimus 20250422
EI JULKAISTA (Sisältää henkilötietoja) Vastine oikaisuvaatimukseen 20250422
EI JULKAISTA, Alkuperäinen lupapäätös 20250408 (sisältää henkilötietoja)
EI JULKAISTA, Asemapiirros 20231221 (sisältää henkilötietoja)

Jakelu

Hakija
Oikaisuvaatimuksen tekijä

Asianumero 727/10.03.00/2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 05.06.2025 § 89

§ 89

Oikaisuvaatimus viranhaltijan päätöksestä, 049-2019-881, Koronakatu 1

Valmistelijat / lisätiedot:
Saajo Jari

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Lautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Hausia vaatii oikaisuvaatimuksessaan, että lautakunta:

1. kumoaa viranhaltija Marko Könösen 14.2.2024 tekemän päätöksen kokonaisuudessaan;
2. ja toteaa, että rakennuskohteiden (rakennuslupa nro 049-2019-881) loppukatselmus on hyväksytysti suoritettu.

Oikaisuvaatimuksen asiakohtaan 1:
Ulkopuolisen tarkastuksen vaatimus on poistunut, koska kohteen vastuullinen päärakennesuunnittelija on kirjallisesti todennut, etteivät rakenteet täytä asetusten vaatimuksia. Tästä syystä rakennepäällikkö on 7.5.2025 määrännyt kaiderakenteet korjattavaksi.

Oikaisuvaatimuksen asiakohtaan 2:
Loppukatselmusta ei ole suoritettu loppuun joten Maankäyttö- ja rakennuslain 153§ edellyttämää rakennusvalvontaviranomaisen laatimaa loppukatselmuspöytäkirjaa ole voitu tehdä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 149 §:n mukaisesti rakennustyön viranomaisvalvonta alkaa luvanvaraisen rakennustyön aloittamisesta ja päättyy loppukatselmukseen.

Loppukatselmus ei ole pelkästään työmaalla tapahtuva katselmus, vaan siihen liittyy aina selvitysten ja asiakirjojen läpikäyntiä. Ympäristö- ja rakennuslautakunta on delegoinut katselmusten suorittamisen viranhaltijoiden tehtäväksi.

Kohteen viimeisin osittainen loppukatselmus pidettiin 13.1.2023, jolloin loppukatselmuksen pöytäkirjaa ei voitu laatia koska KVV-loppukatselmuksia ei ollut pidetty.

Vantaan kuolemaan johtanut onnettomuus tapahtui 2.3.2023, jonka jälkeen puutteet parvekekaidelasien rakenteissa nousivat yleisesti keskusteluun ja myös Hausian kohteen kaideratkaisuihin oli rakennusvalvonnan pakko puuttua.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA Oikaisuvaatimus Hausia Oy (sisältää henkilötietoja)
- EU JULKAISTA 07.05.2025 Määräys parvekekaiteet (sisältää henkilötietoja)
- Liite 2 2019-881-A Määräys 140224

Tiedoksi

Asianumero 430/10.03.00/2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 05.06.2025 § 90

§ 90

Matkaviestinverkon radiomaston, tukiaseman ja niihin liittyvien laitteiden, kaapeleiden ja rakennelmien sijoittaminen, Telia Towers Finland Oy, Henttaa, Arjala (käsitelty lautakunnassa viimeksi 2.5.2024)

Valmistelijat / lisätiedot:
Kärkkäinen Katja
Falck Sofia
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää antaa Telia Towers Finland Oy:lle hakemuksen mukaisen sijoittamisoikeuden.

Lisäksi ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää antaa hankkeelle sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 233 §:n 3 momentin mukaisen aloittamisoikeuden 20 000 euron vakuutta vastaan. Aloittamisoikeus astuu voimaan, kun vakuus on toimitettu rakennusvalvontaan.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n 6 momentin ensimmäisen virkkeen mukaan telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomaston sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsemalle kiinteistölle säädetään sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 28 luvussa.

Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 §:n 1 momentin mukaan teleyrityksellä on tässä luvussa säädetyin edellytyksin oikeus sijoittaa toisen omistamalle tai hallitsemalle alueelle yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palveleva matkaviestiverkon radiomasto tukiasemineen sekä niihin liittyvä laite, kaapeli ja vähäinen rakennelma.

Pykälän 4 momentin mukaan teleyrityksen on sovittava 1 momentissa tarkoitetusta sijoittamisesta kiinteistön, rakennuksen tai muun rakennelman omistajan tai haltijan kanssa. Jollei sijoittamisesta ole päästy sopimukseen kiinteistön omistajan tai rakennuksen omistajan kanssa, sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

Saman lain 230 §:n mukaan, jos osapuolet eivät pääse sopimukseen 229 §:ssä tarkoitetusta sijoittamisesta, teleyrityksen on laadittava sijoittamisesta suunnitelma (sijoittamissuunnitelma). Sijoittamissuunnitelman tulee sisältää tarpeellisin osin 230 §:ssä edellytetyt tiedot.

Saman lain 233 §:n 1 momentin mukaan, jos sijoittamisesta ei päästä sopimukseen, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi teleyrityksen hakemuksesta päätöksellään antaa teleyritykselle sijoittamisoikeuden vahvistamalla 230 §:ssä tarkoitetun sijoittamissuunnitelman. Pykälän 2 momentin mukaan sijoittamissuunnitelman vahvistamisen edellytyksenä on, että suunnitelma täyttää 234 §:ssä säädetyt edellytykset. Tarvittaessa rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia teleyritykseltä lisätietoja edellytysten täyttymisestä sekä edellyttää muutoksia sijoittamissuunnitelmaan.

Saman lain 234 §:n 1 momentissa sijoittamisen edellytyksistä säädetään, että telekaapelia, radiomastoa ja tukiasemaa ei saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti eikä siten, että vaikeutetaan voimassa olevan maakunta- tai yleiskaavan toteutumista. Sijoittaminen ei saa myöskään vaikeuttaa kaavojen laatimista.

Pykälän 2 momentin mukaan yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palvelevan telekaapelin, tukiaseman ja radiomaston sijoittamisen edellytyksenä on, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle ja rakennukselle aiheuteta tarpeetonta haittaa. Telekaapelin, radiomaston ja tukiaseman sekä niihin liittyvien laitteiden sijoittamisesta ja kunnossapidosta ei saa aiheutua sellaista haittaa tai vahinkoa kiinteistön käytölle ja rakennukselle, joka on kohtuullisin kustannuksin vältettävissä.

Telekaapeli on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa (503/2005) tarkoitetulle tiealueelle tai

kiinteistönmuodostamislaissa (554/1995) tarkoitetulle yleiselle alueelle.

Lainvalmisteluaineisto

Hallituksen esityksessä eduskunnalle tietoyhteiskuntakaareksi sekä laeiksi maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n ja rikoslain 38 luvun 8 b §:n muuttamisesta (HE 221/2013) perustellaan ja avataan tarkemmin kyseisen lain tarkoitusta ja soveltamistilanteita.

Hallituksen esityksen mukaan jos sijoittamisesta ei päästä sopimukseen osapuolten välillä, viime kädessä kunnan rakennusvalvontaviranomainen voisi päättää sijoittamisesta toisen kiinteistölle tai rakennukseen. Sääntelyä on siten arvioitava perustuslain 15 §:n 1 momentin ja perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytysten näkökulmasta.

Ehdotuksen tarkoituksena on varmistaa mahdollisuus sijoittaa yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palveleva matkaviestinverkon radiomasto ja tukiasema toisen omistamalle maalle tai rakennukseen. Puhe- ja tietoliikennepalveluista on tullut peruspalvelun kaltainen hyödyke, minkä vuoksi on tarpeen varmistaa viime kädessä lainsäädännön keinoin kansalaisten ja yritysten mahdollisuus saada toimivia viestintäpalveluja.

Hallituksen esityksessä nostetaan esiin, että ongelmatilanteita voi tulla esimerkiksi silloin, kun radiomastojen tai matkaviestintukiasemapaikkojen vuokrasopimukset ovat päättymässä ja jos maan tai rakennuksen omistaja ei ole halukas uusimaan vuokrasopimusta ja viestintäyhteydet tästä syystä vaarantuvat.

Hallituksen esityksen ja lainsäädännön lähtökohta ja tarkoitus on, että käytännössä radiomasto- ja tukiasemapaikoista neuvoteltaisiin ja sovittaisiin osapuolten välillä jatkossakin.

Telekaapelia, matkaviestinverkon radiomastoa ja tukiasemaa ei saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti eikä siten, että vaikeutetaan voimassa olevan maakunta- tai yleiskaavan toteutumista. Sijoittaminen ei saa myöskään vaikeuttaa kaavojen laatimista. Sijoittamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisesta ja laitteiden kunnossapidosta ei saa aiheutua sellaista haittaa tai vahinkoa, joka on kohtuullisin kustannuksin vältettävissä.

Hallituksen esityksen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan 229 §:n säännöksestä käy ilmi se pääsääntö, että 1 momentissa tarkoitettujen viestintäverkon osien sijoittamisesta sovitaan osapuolten välillä. Kun sijoittamisesta sovitaan osapuolten välillä, on tarkoituksenmukaista sopia sijoittamisen yksityiskohtien lisäksi toimenpide- ja kustannusvastuista, vahinkovastuista, ennallistamistoimista sijoittamisen päätyttyä sekä niistä

edellytyksistä, joilla sijoittamissopimusta voidaan muuttaa.

Yksityiskohtaisissa 233 §:n perusteluissa korostetaan sitä, että vallitseva käytäntö ja ensisijainen menettelytapa on, että sijoittamisesta sovitaan osapuolten välillä. Sijoittamispäätös on rinnastettavissa hallintopakon käyttöön, minkä vuoksi päätöksenteko on annettu monijäseniselle toimielimelle.

Hallituksen esityksen yleis- ja yksityiskohtaisten perusteluiden mukaan pääsääntönä tulee olla sijoittamisesta sopiminen osapuolten välillä, eikä pakkosijoittamisesta annettuja säännöksiä arvioida tulevan sovellettaviksi kuin poikkeustapauksissa.

Teleyrityksen laite on siten sijoitettava vähemmän haittaa tuottavalla tavalla, vaikka tästä aiheutuisi teleyritykselle jonkin verran lisää kustannuksia.

Hakemus

Telia Towers Finland Oy (”Telia”) hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (SVPL) mukaista sijoituslupaa olemassa olevalle matkaviestinverkon radiomastolle tukiasemineen ja niihin liittyville laitteille, kaapeleille ja tarvittaville rakennelmille Espoon kaupungin 21. (Henttaan) kaupunginosassa sijaitsevalle kiinteistölle 49-423-6-10 Arjala. Viestintäliikenteen turvaamiseksi hakija pyytää myös rakennusvalvontaviranomaiselta ns. aloittamisoikeutta (SVPL 233 §).

Määräaikainen maanvuokrasopimus maanomistajan kanssa on päättynyt 24.3.2023. Telia ei yrityksistään huolimatta ole kuitenkaan päässyt uuden maanvuokrasopimuksen ehdoista sopimukseen kiinteistön omistajan Espoon kaupungin kanssa ja hakee tästä syystä SVPL:n mukaista sijoituslupaa.

Hakemuksen kohteena on olemassa oleva 40 metrin korkuinen masto ja 15,3 k-m2:n suuruinen laitetila. Hakemuksen liitteen 1 mukaan olemassa oleva matkaviestintukiasema palvelee aluetta paikallisesti, muutaman sadan metrin säteellä. Matkaviestintukiasema ylläpitää alueen langattoman 4G / 5G -matkaviestinverkon datakapasiteettia ja samalla myös kuuluvuutta. Matkaviestintukiaseman masto on ns. monioperaattori-mallia, joka palvelee operaattoreita. Yksi tukiasema voi palvella samanaikaisesti vain rajallisen määrän asiakkaita. Sen kapasiteetti on rajallinen.

Masto, laitesuoja ja telekaapelit ovat olemassa ja niihin ei tehdä muutoksia. Kohteelle on haettu tarvittavat viranomaisluvat vuoden 2012–2013 aikana eikä kohteelle siten enää tarvitse hakea erillisiä viranomaislupia. Kohde on alun perin rakennettu vuonna 2003 väliaikaisella toimenpideluvalla. Sen jälkeen on haettu edellä mainitut viranomaisluvat vuoden 2012–2013

aikana. Kaapeleille on haettu tarvittavat kiinteistön omistajan luvat ja kaivuluvat.

Hakemuksen liitteinä on toimitettu sijoittamissuunnitelma ja sitä täydentävät tiedot, tiedonanto sijoittamissuunnitelmasta, selvitys vaihtoehtoisista sijoituspaikoista, kaupungin muistutus sekä Telian vastine muistutukseen.

Hakemus liitteineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

Kiinteistö-, kaava- ja lupatilanne

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö 49-423-6-10 sijaitsee Keskuspuisto I -osayleiskaavan mukaisella lähivirkistysalueella VL-1, jolle kaavamääräyksen mukaan saa rakentaa virkistys-, ulkoilu- ja urheilutoiminnan edellyttämiä, alueen luonteeseen sopivia huoltorakennuksia, rakennelmia, pallokenttiä, urheilusuorituspaikkoja, ulkoiluteitä ja -polkuja, ratsastusteitä, kunto- ja luontopolkuja yms. tiloja. Hankkeen eteläpuolelle on osoitettu pääasiassa ulkoilua ja muuta virkistystoimintaa palveleva reitti, jonka sijainti on ohjeellinen, mutta yhteys sitova. Reitin kohdalla on rakennettu ulkoilutie. Haettu masto ja laitetila eivät ole osayleiskaavan kaavamääräyksessä tarkoitettua rakentamista, joten hanke poikkeaa yleiskaavasta käyttötarkoituksen osalta.

Hankkeen alueella on määräaikaisella toimenpideluvalla 28.11.2002 myönnetty 40 m korkea matkapuhelintukiaseman masto ja 15,3 m2:n suuruinen laitetila. Toimenpidelupa on ollut voimassa 28.11.2007 saakka.

Poikkeamispäätöksellä 28.8.2012 (lupatunnus 2011-1462) on myönnetty lupa 40 metrin korkuisen maston ja 15,3 k-m2:n suuruisen laitetilan käsittävän, olemassa olevan matkapuhelintukiaseman paikallaan pysyttäminen pysyvästi lähivirkistysalueella VL-1.

Toimenpideluvalla 4.4.2013 (lupatunnus 2013-59) on myönnetty lupa olemassa olevan matkapuhelintukiaseman (40 metrin korkuisen masto ja 15,3 k-m2:n suuruinen laitetila) paikallaan pysyttäminen pysyvästi vuokra-alueella.

Luvat on myönnetty seuraavin ehdoin:
1. Huoltoyhteytenä tulee käyttää vanhaa kulkuyhteyttä nykyisen Vähäniitty -nimisen tien itäpuolelta alkaen, kunnes Lillhemtin asemakaavan mukainen Vähäniitty -niminen katu toteutetaan, minkä jälkeen huoltotieyhteyden alkuosana tulee käyttää kyseistä katua.
2. Tieyhteyden järjestämisestä tulee sopia Espoon kaupungin kanssa.

1.1.2012 voimaan tulleen Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 40 §:n mukaan mastot ja vastaavat tekniset pylväät ja niille johtavat kulkutiet on

sijoitettava ja rakennettava niin, etteivät ne riko tarpeettomasti maisemaa eivätkä aiheuta haittaa naapureille.

Lupapäätösten mukaan maston paikallaan säilyttämisellä vältetään uusien korvaavien mastojen rakentaminen lähialueelle. Näin ollen tukiaseman paikan säilyttäminen on tässä suhteessa perusteltua. Tukiasema palvelee myös muita teleoperaattoreita. Antennipylväs sijoittuu maastokohtaan, jossa maanpinnan korkeuserot ja ympärillä oleva puusto toimivat hyvin näkösuojana. Maston ja asutuksen väliin jää metsäalue. Lähimpien rakennusten ja tukiaseman väliin jäävä puusto peittää hyvin laitetilan ja maston.

Lupavaiheessa on pyydetty lausunnot Espoon kaupungin tekniseltä keskukselta ja Ilmailulaitokselta sekä kuulutettu hanke vireillä olevaksi.

Poikkeamispäätöksen mukaan esitetty sijainti metsäisellä lähivirkistysalueella olemassa olevan tieyhteyden päässä on hankkeelle sopiva. Kun otetaan huomioon muun muassa hankkeen laatu ja sijainti, on osayleiskaavasta poikkeamiseen erityisiä syitä.

Sijoittamissuunnitelma

Hakija on laatinut hankkeesta sijoittamissuunnitelman ja antanut sen tiedoksi kiinteistön omistajalle.

Sijoittamissuunnitelman mukaan kyseessä on olemassa oleva radiomasto ja laitesuoja kiinteistöllä 49-423-6-10 Arjala. Maston korkeus on 40 metriä ja laitesuojan (kopin) ala on noin 15 m2. Mastossa ei ole haruksia. Laitesuojaan on rakennettu (kaivettu) tarvittavat maakaapelit (sähkö- ja telekaapelit) kiinteistön 49-423-6-10 kautta. Mastossa ja laitesuojassa on matkaviestinverkon (4G/5G) tukiaseman antenneja ja laitteita.

Koska Telia ei ole päässyt sopimukseen sijoittamisesta maanomistajan kanssa, Telia hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa ja aloittamisoikeutta.

Vaihtoehtoiset toteutustavat

Hakija on vertaillut hakemuksen mukaisen sijoituksen vaihtoehtoisia toteutustapoja hakemuksen liitteen 1 mukaisesti. Vaihtoehtoisista sijoituspaikoista on esitetty tarkemmin tietoja sijoittamissuunnitelmassa.

Hakemuksen mukaan nykyisen, olemassa olevan maston korvaaminen radioteknisesti tyydyttävällä tavalla aiheuttaisi hakijalle vähintään 186 000 euron kustannukset. Näin ollen hakijan esittämä hypoteettinen vaihtoehto edellyttäisi kohtuuttoman suuria investointeja, ja täten sijoittamista ei voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Hakemuksen

mukaan maston pysyttäminen paikallaan on lisäksi SVPL 234 §:n näkökulmasta vähiten haittaa aiheuttavin vaihtoehto.

Muistutus

Espoon kaupungin tonttiyksikkö (”Tonttiyksikkö”) on jättänyt muistutuksen kiinteistöä 49-423-6-10 koskevasta sijoittamissuunnitelmasta.

Tonttiyksikön näkemys on, että tässä kohteessa sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukainen sijoituslupa ei ole oikea tapa saada oikeutta pitää matkaviestintukiasemaa kohteessa. Toisin sanoen kyseistä lakia ei voi soveltaa tässä kohteessa, vaan alue tulisi vuokrata, mikäli sillä halutaan pitää matkaviestintukiasemaa.

Tonttiyksikkö tarjosi sähköpostitse 19.1.2023 Telia Towers Finland Oy:lle uutta 10 vuoden pituista jatkomaanvuokrasopimusta, joka sopimusehdoiltaan oli melko vastaavanlainen kuin 24.3.2023 päättynyt maanvuokrasopimus. Telia Towers Finland Oy:ta maanvuokrasopimusneuvotteluissa edustanut Rejlers Finland Oy ilmoitti, ettei Telia Towers Finland Oy hyväksy kaupungin tarjoaman jatkomaanvuokrasopimuksen ehtoja ja vuokrahinnoittelua. Täten Telia Towers Finland Oy ei suostunut kaupungin tarjoamaan kiinteistöä 49-423-6-10 koskevaan uuteen jatkomaanvuokrasopimukseen. Tämän myötä Telia Towers Finland Oy:lle ei ole tällä hetkellä voimassa olevaa maanvuokrasopimusta kiinteistölle 49-423-6-10.

Espoon kaupungin matkapuhelintukiasemia varten tehtävissä maanvuokrauksissa vuokran suuruus määritetään vuokra-alueelle sijoittuvan mastorakennelman korkeuden mukaan.

Telia Finland Oyj:n edellisessä 4.4.2018 allekirjoitetussa kiinteistön 49-423-6-10 maanvuokrasopimuksessa vuokran määrä oli 80 euroa per mastometri per vuosi. Vuokraa ei sidottu elinkustannusindeksiin, eikä vuokraa tarkistettu vuokrakauden aikana kertaakaan. Telia Finland Oy:n vuokra-alueelle sijoittaman mastorakennelman korkeus on 40 metriä, jolloin kokonaisvuosivuokra oli 3 200 euroa vuodessa.

Espoon kaupungin nykyisen käytänteen mukaan vuokran määrä on 85 euroa per mastometri per vuosi. Tämä vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja sitä tarkistetaan vuokrakauden aikana kalenterivuosittain. Telia Towers Finland Oy:lle tarjotussa jatkomaanvuokrasopimuksessa vuosivuokra olisi ollut 3 400 euroa vuodessa, perustuen heidän 40 metrin korkuiseen mastorakennelmaan kiinteistöllä.

Kiinteistön omistajan muistutus on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Hakijan vastine muistutukseen

Hakijan vastineessa todetaan, että hankkeelle on haettu ja saatu lainvoimainen poikkeamalupa vuoden 2012 aikana. Poikkeamaluvassa kaavan osalta on otettu kantaa kaavan vastaisuuteen. Koska tarvittavat luvat, mukaan lukien poikkeamislupa kaavan osalta, ovat lainvoimaisesti olemassa, ei kaavoitus muodosta estettä sijoitusluvan myöntämiselle.

Vastineen mukaan tukiasemat sijoittuvat kuntien ja kaupunkien omistamille yleisille alueille. Tämän vuoksi kunnat ja kaupungit ovat tukiasemien maa-alueiden vuokrauksissa vahvassa asemassa ja vuokralaisten mahdollisuudet vaikuttaa vuokratasoon ovat hyvin rajalliset.

Hakijan näkemyksen mukaan kaupungin yksipuolisesti esittämä vuokrataso, 3 400 euroa vuodessa, ei ole kohtuullinen huomioiden muun muassa maapohjan arvostuksen kyseisellä alueella. Vuokranantajan ehdottama vuokrataso ei ole ollut hakijan noudattamien maksuperiaatteiden mukaisesti kaupallisesti hyväksyttävä. Espoon kaupungin esittämä vuosivuokra poikkeaa myös olennaisesti muiden kaupunkien hinnoittelusta. Esimerkiksi Tampereen kaupungissa 100 m2 tukiasematarkoitukseen (42 m korkea pylväs) vuokratun kiinteistön vuosivuokra on 363,03 euroa ja Nokialla 138,23 euroa.

Hakija katsoo, että muistutuksessa ei ole esitetty mitään sellaisia seikkoja, jotka estäisivät sijoitussuunnitelman mukaisen sijoituksen ja toivoo, että asiassa tehdään myönteinen sijoittamispäätös.

Vastine muistutukseen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Maanomistajan kuuleminen

Tonttiyksikkö on antanut vastineen ympäristö- ja rakennuslautakunnalle.

Vastineen mukaan kiinteistöä 49-423-6-10 koskeva Espoon kaupungin ja Telian välinen 4.4.2018 allekirjoitettu maanvuokrasopimus päättyi 24.3.2023. Kyseisessä maanvuokrasopimuksessa Espoon kaupunki vuokrasi alaa kiinteistöltä 49-423-6-10 Telialle matkaviestintukiaseman rakennuspaikkaa varten.

Tonttiyksikkö katsoo, että Telia on rikkonut 24.3.2023 päättyneen maanvuokrasopimuksen ehtoja käyttämällä luvattomasti aluetta maanvuokrasopimuksen päättymisen jälkeen. Telia ei ole ollut halukas tekemään kaupungin kanssa uutta maanvuokrasopimusta alueesta ja käyttää siten edelleen luvattomasti aluetta pitämällä siellä tukiasemaansa.

Tonttiyksikkö haluaa tuoda esiin, että sijoittamisoikeuden myötä kaupungilla maanomistajana ei ole enää mahdollisuuksia vaikuttaa

sijoittamisoikeutta koskevaan alueen käyttöön sitä koskevilla sopimusehdoilla. Maanvuokrasopimuksella kaupunki voi varmistaa, että tukiasema-alue pidetään siistinä ja turvallisena. Tämä on merkityksellinen seikka, sillä kuten kiinteistöllä 49-423-6-10 sijaitseva tukiasema, myös huomattava osa muista tukiasemista sijaitsee yleisillä alueilla erilaisten puistoraittien ja kevyen liikenteen väylien välittömässä läheisyydessä.

Mikäli Telia saa hakemansa sijoittamisoikeuden, ei Tonttiyksikkö maanomistajana voi enää jatkossa vuokranantajana ohjata tai vaikuttaa tukiasema-alueen kunnossapitoon. Maanvuokrasopimuksessa voidaan selkeästi ja yksiselitteisesti osoittaa vuokralaiselle vastuita tukiasema-alueen ja sen huoltotien turvallisuudesta suhteessa kolmansiin osapuoliin, esimerkiksi puistossa ulkoileviin henkilöihin. Tonttiyksikön tulkinnan mukaan sijoittamisoikeus ei selvästi velvoita Teliaa esimerkiksi puistoalueen käyttäjät huomioivaan talvikunnossapitoon, eikä Tonttiyksikkö voisi sijoittamisoikeuden myötä enää vaikuttaa siihen, että tukiasema-alue ja sille johtava huoltotie ovat turvallisia myös puistoalueen ulkoilijoille.

Vastineen mukaan Espoo on yksi Suomen nopeimmin kasvavimpia kaupunkeja, mikä näkyy myös maankäytön muutoksen vauhdissa. Tonttiyksikkö katsoo, että kaupungille ei tulisi asettaa tarpeettomasti esteitä kehittää omistamiaan maa-alueita. Sijoittamisoikeudella luodaan merkittävä haitta kaupungin omistamien maa-alueiden kehittämiseen.

Tonttiyksikkö on tehnyt määräaikaisia maanvuokrasopimuksia tukiasematoimijoiden kanssa. Maanvuokrasopimuksen päättymisen lähestyessä on Tonttiyksikkö maanomistajana voinut arvioida, onko tukiaseman pitämistä mahdollista jatkaa vai onko alueelle tiedossa muuttuvaa maankäyttöä (esimerkiksi asuinrakentamista). Maanvuokrasopimuksissa on myös ollut irtisanomisehto, joka on mahdollistanut maanvuokrasopimuksen irtisanomisen molemmille osapuolille kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla. Tonttiyksikkö ei kuitenkaan ole tähän mennessä käyttänyt tukiasematoimintaa koskevissa maanvuokrauksissa irtisanomisehtoa, eikä Tonttiyksikkö yleisesti ottaen irtisano maanvuokrasopimuksia kevyin perustein.

Mikäli alueelle ei kohdistu merkittäviä maankäytön muutoksia, on Tonttiyksikkö poikkeuksetta ollut halukas tekemään tukiasematoimijan kanssa uuden maanvuokrasopimuksen. Muuttuvan maankäytön tilanteissa tukiasemalle on voitu etsiä uutta vaihtoehtoista sijaintia siten, että tukiasematoiminta alueella voi jatkua ilman merkittäviä maankäytöllisiä vaikutuksia. Samalla Tonttiyksikkö on pystynyt kehittämään vanhan tukiaseman aluetta maankäytöllisesti tehokkaampaan käyttöön.

Tonttiyksikkö katsoo, että asiassa ei ole käsillä hallituksen esityksessä (HE 221/2013) tarkoitettuja poikkeavia olosuhteita, joiden nojalla olisi syytä ryhtyä hallintopakkoon rinnastuvaan toimenpiteeseen.

Sijoituslupahakemuksessa on Tonttiyksikön näkemyksen mukaan kysymys siitä, että hakija pyrkii sijoittamisoikeutta hakemalla saavuttamaan liiketoiminnallista hyötyä maanomistajan, tässä tapauksessa Espoon kaupungin, kustannuksella.

Tonttiyksikkö toteaa lopuksi, että mikäli sijoittamisoikeutta ei anneta, Tonttiyksikkö on valmis tekemään Telian kanssa tarvittavasta alueesta maanvuokrasopimuksen samalla vuokratasolla ja olennaisilta osin samoilla ehdoilla, joilla Telian ja muiden telemastotoimijoiden kanssa on tehty vuosien 2019-2024 aikana yhteensä lähes seitsemänkymmentä maanvuokrasopimusta. Tältä osin voidaan siis viitata jo varsin vakiintuneeseen sopimuskäytäntöön, josta hakija pyrkii sijoittamisoikeutta hakemalla yksipuolisesti irtautumaan.

Tonttiyksikkö katsoo, että sijoitusluvan antamiselle ei ole asiassa perusteita.

Maanomistajan vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Hakijan vastine maanomistajan kuulemisessa esitettyihin seikkoihin ympäristö- ja rakennuslautakunnalle

Hakija on ottanut kantaa maanomistajan kuulemisessa esitettyihin seikkoihin.

Espoon kaupunki kirjoittaa vastineessaan, että Telia olisi rikkonut 24.3.2023 päättyneen aiemman maanvuokrasopimuksensa ehtoja käyttämällä luvattomasti aluetta maanvuokrasopimuksen päättymisen jälkeen. Hakija toteaa tähän, että rakennusvalvontaviranomaisella ei ole toimivaltaa ottaa kantaa kysymykseen koskien alueen väitettyä luvatonta käyttöä eikä ko. kysymys kuulu ratkaistavaksi tässä menettelyssä. Vastineessa todetaan lisäksi, että Espoon kaupungin näkemyksillä ja kommenteilla koskien kaupungin mahdollisuuksia vaikuttaa alueen käyttöön ei tule olla vaikutusta asian ratkaisemiseen.

Vastineessa todetaan, että sijoittamisoikeus on erityislainsäädännön turvaama vahva oikeus. SVPL:n säätämisen tavoitteena on muun muassa sen varmistaminen, että viestintäverkkoja ja viestintäpalveluita on kohtuullisin ehdoin jokaisen saatavilla koko maassa sekä sen varmistaminen, että viestintäverkot ja -palvelut ovat teknisesti kehittyneitä, laadultaan hyviä, toimintavarmoja ja turvallisia sekä hinnaltaan edullisia.

Telia huomauttaa, että Espoon kaupunki siteeraa vastineessaan SVPL:n esitöitä (HE 221/2013) varsin harhaanjohtavasti. Todellisuudessa SVPL:n 28 luvussa tai siihen liittyvässä hallituksen esityksessä ei edellytetä, että käsillä tulisi olla "poikkeavat olosuhteet", jotta sijoittamisoikeus voitaisiin myöntää. Kuten Telia on yllä tuonut esiin, sijoittamisoikeuden myöntämisen

edellytykset on määritelty tyhjentävästi SVPL:n 234 §:ssä, ja tilanteessa, jossa sijoittamisen edellytykset ovat käsillä, rakennusvalvontaviranomaisen tulee vahvistaa sijoittamissuunnitelma. Rakennusvalvonnan ei tule perustaa päätöksentekoaan muiden SVPL:n 234 §:n ulkopuolisten seikkojen arviointiin.

Telia pitää selvänä, että lainsäätäjän tarkoituksena ei ole ollut luoda jonkinlaista täysin yksilöimätöntä "lisäkriteeristöä" sijoittamissuunnitelman vahvistamiselle Espoon kaupungin väittämällä tavalla siten, että sijoittaminen edellyttäisi SVPL:n 234 §:n mukaisten edellytysten täyttymisen lisäksi sitä, että hakemuksen kohteena olevan tilanteen voitaisiin katsoa olevan jonkinlainen "poikkeustapaus". Kuten yllä on todettu, Espoon kaupunki väittää virheellisesti, että hallituksen esitys edellyttäisi "poikkeavien olosuhteiden käsillä oloa", vaikka tällaista mainintaa koskien "poikkeavia olosuhteita" ei hallituksen esityksessä todellisuudessa ole. Sen sijaan Telia pitää selvänä, että lainsäätäjä on tarkoittanut sitä, että sijoittamisesta sopiminen on ensisijainen tapa edetä, ja Telia onkin ennen sijoittamislupamenettelyn käynnistämistä pyrkinyt hyvässä uskossa pääsemään sijoittamisesta sopimukseen. Kun sopimusta ei ole saavutettu, on Telia hakenut sijoittamisoikeutta rakennusvalvontaviranomaiselta.

Mitä tulee maanomistajan väitteisiin siitä, että Telia pyrkisi sijoittamisoikeutta hakemalla saavuttamaan liiketoiminnallista hyötyä Espoon kaupungin kustannuksella, Telia toteaa, että rakennusvalvonnan ei tule (eikä sillä ole toimivaltaa) sijoittamislupa-asiaa ratkaistessaan ottaa kantaa tämän tyyppisiin väitteisiin.

Telia painottaa, että sillä seikalla, että Espoon kaupunki olisi ollut valmis solmimaan kohdetta koskien uuden vuokrasopimuksen, jos Telia olisi ollut valmis hyväksymään kaupungin esittämän vuokratason, ei ole käsillä olevan sijoittamislupa-asian ratkaisemisen kannalta merkitystä. SVPL:n 28 luvun mukaisen sijoittamislupamenettelyn käynnistämisen edellytyksenä on se, että sijoittamisesta ei ole "päästy sopimukseen", ottamatta kantaa siihen, mistä syystä sopimukseen ei olla päästy. Tällöin siis syy sille, ettei sopimukseen päästä, voi olla esimerkiksi se, että osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen maanvuokrauksen ehdoista, kuten vuokratasosta, eikä ainoastaan se, että kiinteistön omistaja kategorisesti kieltäytyisi kokonaan solmimasta sopimusta sijoittamisesta.

Lisäksi Telia painottaa, ettei rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan käsillä olevassa sijoituslupamenettelyssä kuulu sen arvioiminen, mistä syystä sopimukseen sijoittamisesta ei olla päästy tai mikä olisi kohtuullinen tai asianmukainen vuokrataso, jos kohteesta solmittaisiin maanvuokrasopimus.

Telia painottaa, että sijoittamislupahakemus perustuu langattomien

matkaviestinverkkoyhteyksien turvaamiseen viranomaispäätöksellä tilanteessa, jossa sopimukseen yrityksistä huolimatta ei ole päästy. Rakennusvalvontaviranomaiset vastaavat viime kädessä siitä, että kaupungin tai kunnan alueella on siellä asuvia ja työskenteleviä palveleva tarvittava infrastruktuuri, joksi myös toimiva viestintäverkko katsotaan.

Hakijan vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Hakemuksen uudelleenarviointi Helsingin hallinto-oikeuden kumoavan päätöksen johdosta

Ympäristö- ja rakennuslautakunta on päätöksellään 2.5.2024 § 64 hylännyt Telian sijoittamisoikeutta koskevan hakemuksen sillä perusteella, että sijoittaminen olisi voitu järjestää SVPL 234 §:n 2 momentissa tarkoitetusti tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin siten, että Telia olisi suostunut kaupungin tarjoamaan maanvuokrasopimukseen.

Hakija on valittanut päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen. Helsingin hallinto-oikeus on 20.1.2025 antamallaan päätöksellä 193/2025 kumonnut ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 2.5.2024 § 64 ja palauttanut asian lautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi. Hallinto-oikeuden päätöksessä todetaan muun ohella, että lautakunnan päätöksestä ilmenevästä hylkäämisperusteessa ei ole kyse sijoittamisoikeuden myöntämisedellytyksestä, eikä hakemusta sijoittamisoikeudesta ole siten voitu hylätä sillä perusteella, että maanvuokrasopimus on jäänyt syntymättä vuokran määrää koskevan erimielisyyden vuoksi.

Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen johdosta ympäristö- ja rakennuslautakunta arvioi sijoittamisoikeuden myöntämisedellytyksiä uudelleen.

Tonttiyksikölle on varattu tilaisuus lausua asiassa ennen hakemuksen saattamista ympäristö- ja rakennuslautakunnan uudelleen käsiteltäväksi. Tonttiyksikkö on viitannut asiassa aikaisemmin antamaansa vastineeseen.

Hallinto-oikeuden päätös on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Johtopäätökset

Sijoittamisen edellytykset on määritelty sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 234 §:n 1 ja 2 momentissa.

Asiassa saadun selvityksen perusteella kiinteistöllä 49-423-6-10 sijaitseva masto on ollut samalla paikalla vuodesta 2003 lähtien. Hankkeelle on myönnetty poikkeamispäätös ja toimenpidelupa matkaviestintukiaseman ja laitesuojan rakentamiselle. Poikkeamispäätöksessä on hyväksytty maston

ja laitetilan sijoittaminen lähivirkistysalueelle VL-1. Poikkeamispäätöksessä on katsottu muun ohella, että ehtojen mukaisesti toteutettuna hanke on paikalle soveltuva ja täyttää riittävässä määrin sille asetettavat maisemaan soveltumista ja sopusuhtaisuutta koskevat vaatimukset eikä tällöin aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitetty huomiota siihen, ettei kiinteistölle aiheuteta tarpeetonta haittaa.

Telia Towers Finland Oy ja maanomistaja Espoon kaupunki ovat sopineet olemassa olevan maston sijoittamisesta maanvuokrasopimuksella. Maanvuokrasopimus on päättynyt 24.3.2023. Osapuolet ovat neuvotelleet vuokrasopimuksen jatkosta sopimukseen pääsemättä, minkä vuoksi Telia Towers Finland Oy on hakenut rakennusvalvontaviranomaiselta sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa.

Hakija on vertaillut sijoittamisen eri toteutustapoja. Hakijan mukaan nykyisen, olemassa olevan maston korvaaminen radioteknisesti tyydyttävällä tavalla aiheuttaisi hakijalle vähintään 186 000 euron kustannukset. Näin ollen hakemuksessa esitetyt sijoitusvaihtoehdot edellyttäisivät hakijalta kohtuuttoman suuria investointeja.

Edellä esitetyn perusteella on katsottava, että maston sijoittamista muualle kuin hakemuksessa tarkoitettuun paikkaan ei voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Asiassa ei ole käynyt ilmi, että sijoittamisella vaikeutettaisiin alueen kaavoitusta tai sen toteuttamista. Asiassa ei liioin ole ilmennyt sellaisia seikkoja, joiden vuoksi sijoittamisesta voitaisiin katsoa aiheutuvan kiinteistölle 49-423-6-10 tarpeetonta haittaa.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo edellä esitetyn perusteella, että hakemuksen mukainen sijoittaminen täyttää sähköisen viestinnän palveluista annetun lain sijoittamisen edellytykset (229, 230, 233 § 2 momentti ja 234 §). Sijoitus voidaan siten määrätä hakemuksen mukaisesti.

Tällä päätöksellä ratkaistaan ainoastaan sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukainen sijoittamisoikeus. Päätöksellä ei ratkaista mahdollisten muiden lain edellyttämien lupien tarvetta.

Tällä päätöksellä ei oteta kantaa sijoittamisesta maksettavaan korvaukseen. Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 237 §:n mukaan kiinteistön omistajalla on oikeus saada täysi korvaus haitasta ja vahingosta, joka on aiheutunut 229 §:n 1 momentissa tarkoitetusta sijoittamisesta. Jollei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

Maksu

Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksan tarkastus-, valvonta- ja palvelutehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä (MRL, 1.1.2025) 14 §:n 3 kohdan mukaan päätöksestä, joka koskee telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomastojen sijoittamista toisen omistamalle tai hallitsemalle kiinteistölle, veloitetaan päätöksen sisältämästä ensimmäisestä kiinteistöstä 1 000 € sekä kustakin seuraavasta kiinteistöstä 660 €.

Asiasta on peritty maksu jo 2.5.2024 tehdyn päätöksen § 64 yhteydessä, eikä tästä päätöksestä siten peritä erillistä maksua.

Sovellettavat oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

Päätöshistoria

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 02.05.2024 § 64

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää hylätä sijoittamisoikeutta ja aloittamisoikeutta koskevan hakemuksen.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n 6 momentin ensimmäisen virkkeen mukaan telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomaston sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsemalle kiinteistölle säädetään sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 28 luvussa.

Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 §:n 1 momentin mukaan teleyrityksellä on tässä luvussa säädetyin edellytyksin oikeus sijoittaa toisen omistamalle tai hallitsemalle alueelle yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palveleva matkaviestiverkon radiomasto tukiasemineen sekä niihin liittyvä laite, kaapeli ja vähäinen rakennelma.

Pykälän 4 momentin mukaan teleyrityksen on sovittava 1 momentissa tarkoitetusta sijoittamisesta kiinteistön, rakennuksen tai muun rakennelman omistajan tai haltijan kanssa. Jollei sijoittamisesta ole päästy sopimukseen

kiinteistön omistajan tai rakennuksen omistajan kanssa, sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

Saman lain 230 §:n mukaan, jos osapuolet eivät pääse sopimukseen 229 §:ssä tarkoitetusta sijoittamisesta, teleyrityksen on laadittava sijoittamisesta suunnitelma (sijoittamissuunnitelma). Sijoittamissuunnitelman tulee sisältää tarpeellisin osin 230 §:ssä edellytetyt tiedot.

Saman lain 233 §:n 1 momentin mukaan, jos sijoittamisesta ei päästä sopimukseen, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi teleyrityksen hakemuksesta päätöksellään antaa teleyritykselle sijoittamisoikeuden vahvistamalla 230 §:ssä tarkoitetun sijoittamissuunnitelman. Pykälän 2 momentin mukaan sijoittamissuunnitelman vahvistamisen edellytyksenä on, että suunnitelma täyttää 234 §:ssä säädetyt edellytykset. Tarvittaessa rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia teleyritykseltä lisätietoja edellytysten täyttymisestä sekä edellyttää muutoksia sijoittamissuunnitelmaan.

Saman lain 234 §:n 1 momentissa sijoittamisen edellytyksistä säädetään, että telekaapelia, radiomastoa ja tukiasemaa ei saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti eikä siten, että vaikeutetaan voimassa olevan maakunta- tai yleiskaavan toteutumista. Sijoittaminen ei saa myöskään vaikeuttaa kaavojen laatimista.

Pykälän 2 momentin mukaan yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palvelevan telekaapelin, tukiaseman ja radiomaston sijoittamisen edellytyksenä on, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle ja rakennukselle aiheuteta tarpeetonta haittaa. Telekaapelin, radiomaston ja tukiaseman sekä niihin liittyvien laitteiden sijoittamisesta ja kunnossapidosta ei saa aiheutua sellaista haittaa tai vahinkoa kiinteistön käytölle ja rakennukselle, joka on kohtuullisin kustannuksin vältettävissä.

Telekaapeli on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa (503/2005) tarkoitetulle tiealueelle tai kiinteistönmuodostamislaissa (554/1995) tarkoitetulle yleiselle alueelle.

Lainvalmisteluaineisto

Hallituksen esityksessä eduskunnalle tietoyhteiskunta-kaareksi sekä laeiksi maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n ja rikoslain 38 luvun 8 b §:n muuttamisesta HE 221/2013 perustellaan ja avataan tarkemmin kyseisen lain tarkoitusta ja soveltamistilanteita.

Hallituksen esityksen mukaan jos sijoittamisesta ei päästä sopimukseen osapuolten välillä, viime kädessä kunnan rakennusvalvontaviranomainen voisi päättää sijoittamisesta toisen kiinteistölle tai rakennukseen. Sääntelyä on siten arvioitava perustuslain 15 §:n 1 momentin ja perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytysten näkökulmasta.

Ehdotuksen tarkoituksena on varmistaa mahdollisuus sijoittaa yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palveleva matkaviestinverkon radiomasto ja tukiasema toisen omistamalle maalle tai rakennukseen. Puhe- ja tietoliikennepalveluista on tullut peruspalvelun kaltainen hyödyke, minkä vuoksi on tarpeen varmistaa viime kädessä lainsäädännön keinoin kansalaisten ja yritysten mahdollisuus saada toimivia viestintäpalveluja.

Hallituksen esityksessä nostetaan esiin, että ongelmatilanteita voi tulla esimerkiksi silloin, kun radiomastojen tai matkaviestintukiasemapaikkojen vuokrasopimukset ovat päättymässä ja jos maan tai rakennuksen omistaja ei ole halukas uusimaan vuokrasopimusta ja viestintäyhteydet tästä syystä vaarantuvat.

Hallituksen esityksen ja lainsäädännön lähtökohta ja tarkoitus on, että käytännössä radiomasto- ja tukiasemapaikoista neuvoteltaisiin ja sovittaisiin osapuolten välillä jatkossakin.

Telekaapelia, matkaviestinverkon radiomastoa ja tukiasemaa ei saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti eikä siten, että vaikeutetaan voimassa olevan maakunta- tai yleiskaavan toteutumista. Sijoittaminen ei saa myöskään vaikeuttaa kaavojen laatimista. Sijoittamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisesta ja laitteiden kunnossapidosta ei saa aiheutua sellaista haittaa tai vahinkoa, joka on kohtuullisin kustannuksin vältettävissä.

Hallituksen esityksen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan 229 §:n säännöksestä käy ilmi se pääsääntö, että 1 momentissa tarkoitettujen viestintäverkon osien sijoittamisesta sovitaan osapuolten välillä. Kun sijoittamisesta sovitaan osapuolten välillä, on tarkoituksenmukaista sopia sijoittamisen yksityiskohtien lisäksi toimenpide- ja kustannusvastuista, vahinkovastuista, ennallistamistoimista sijoittamisen päätyttyä sekä niistä edellytyksistä, joilla sijoittamissopimusta voidaan muuttaa.

Yksityiskohtaisissa 233 §:n perusteluissa korostetaan sitä, että vallitseva käytäntö ja ensisijainen menettelytapa on, että sijoittamisesta sovitaan osapuolten välillä. Sijoittamispäätös on rinnastettavissa hallintopakon käyttöön, minkä vuoksi päätöksenteko on annettu monijäseniselle toimielimelle.

Hallituksen esityksen yleis- ja yksityiskohtaisten perusteluiden mukaan

pääsääntönä tulee olla sijoittamisesta sopiminen osapuolten välillä, eikä pakkosijoittamisesta annettuja säännöksiä arvioida tulevan sovellettaviksi kuin poikkeustapauksissa.

Teleyrityksen laite on siten sijoitettava vähemmän haittaa tuottavalla tavalla, vaikka tästä aiheutuisi teleyritykselle jonkin verran lisää kustannuksia.

Hakemus

Telia Towers Finland Oy hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa olemassa olevalle matkaviestinverkon radiomastolle tukiasemineen ja niihin liittyville laitteille, kaapeleille ja tarvittaville rakennelmille Espoon kaupungin 21. (Henttaan) kaupunginosassa sijaitsevalle kiinteistölle 49-423-6-10 Arjala. Viestintäliikenteen turvaamiseksi hakija pyytää myös rakennusvalvontaviranomaiselta ns. aloittamisoikeutta (laki sähköisen viestinnän palveluista 233 §).

Määräaikainen maanvuokrasopimus maanomistajan kanssa on päättynyt 24.3.2023. Telia ei yrityksistään huolimatta ole kuitenkaan päässyt uuden maanvuokrasopimuksen ehdoista sopimukseen kiinteistön omistajan Espoon kaupungin kanssa ja hakee tästä syystä SVPL:n mukaista sijoituslupaa.

Hakemuksen mukaan olemassa oleva matkaviestintukiasema palvelee aluetta paikallisesti, muutaman sadan metrin säteellä. Matkaviestintukiasema ylläpitää alueen langattoman 4G / 5G - matkaviestinverkon datakapasiteettia ja samalla myös kuuluvuutta. Matkaviestintukiaseman masto on ns. monioperaattori-mallia, joka palvelee operaattoreita. Yksi tukiasema voi palvella samanaikaisesti vain rajallisen määrän asiakkaita. Sen kapasiteetti on rajallinen.

Masto, laitesuoja ja telekaapelit ovat olemassa ja niihin ei tehdä muutoksia. Kohteelle on haettu tarvittavat viranomaisluvat vuoden 2012-2013 aikana eikä kohteelle siten enää tarvitse hakea erillisiä viranomaislupia. Kohde on alun perin rakennettu vuonna 2003 väliaikaisella toimenpideluvalla. Sen jälkeen on haettu edellä mainitut viranomaisluvat vuoden 2012-2013 aikana. Kaapeleille on haettu tarvittavat kiinteistön omistajan luvat ja kaivuuluvat.

Hakemuksen mukaan huoltokulku tukiasemalle on vuosittain vähäistä. Keskimäärin huoltokulkua on muutamia kertoja vuodessa, mahdollisesti vain kerran vuodessa. Antennien vaihdot mastoon ja laitelisäykset laitesuojaan liittyvät matkaviestinverkon tekniikan muutoksiin/lisäyksiin, mm. nykyisin 5G:n rakentamiseen. Näitä tekniikan muutoksia/lisäyksiä tehdään antenneihin ja laitteistoihin keskimäärin muutaman vuoden välein.

Ennakoimattomia viankorjauksia tukiaseman laitteistoihin/antenneihin tehdään epäsäännöllisesti, keskimäärin noin 0–3 kertaa vuodessa.

Mastojen ylläpitoihin kuuluu säännölliset tarkastustoimenpiteet. Yleisesti mastojen elinkaaret ovat noin 40 vuotta tai joissain kohteissa yli 40 vuotta. Nykyisin uusien mastojen elinkaari pääsääntöisesti on 50 vuotta. Elinkaaren aikana mastojen huoltotarkastuksia tehdään maston huoltoluokasta riippuen noin 5–8 vuoden välein.

Hakemuksen mukaan tässä kohteessa yleisesti normaali huoltokulku suoritetaan jalkaisin Vähäniitty kadun päädystä lähtevää ulkoilu-/puistotietä pitkin. Jos laitesuojassa olevien laitteiden huoltotoimet, vaihdot ja viankorjaukset vaativat suurten tarvikkeiden tuontia tai sellaisia työvälineitä, joita ei voi kuljettaa jalkaisin, niin siinä tapauksessa huoltokulku suoritetaan ns. kevyellä kalustolla (henkilö- /pakettiautolla). Normaalista huoltokulusta poikkeavat, harvoin tapahtuvat mastoihin liittyvät huoltotarkastukset, antennien vaihdot/lisäykset ja viankorjaukset tehdään myös kohtuullisen kevyellä kalustolla, mm. nostokoriautolla.

Jos tukiaseman sijoitus tulee tarpeettomaksi tai muutoin sijoituslupa päättyy, tukiaseman rakenteet poistetaan ja alue siistitään. Riippuen sijainnista, siistiminen hoidetaan esim. nurmettamalla, kuorikatteella tai muulla ympäristöön sopivalla materiaalilla.

Hakemuksen liitteinä on toimitettu sijoittamissuunnitelma ja sitä täydentävät tiedot, tiedonanto sijoittamissuunnitelmasta, selvitys vaihtoehtoisista sijoituspaikoista, kaupungin muistutus sekä Telian vastine muistutukseen.

Hakemus liitteineen on oheismateriaalissa.

Kiinteistö-, kaava- ja lupatilanne

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö 49-423-6-10 sijaitsee Keskuspuisto I -osayleiskaavan mukaisella lähivirkistysalueella VL-1, jolle kaavamääräyksen mukaan saa rakentaa virkistys-, ulkoilu- ja urheilutoiminnan edellyttämiä, alueen luonteeseen sopivia huoltorakennuksia, rakennelmia, pallokenttiä, urheilusuorituspaikkoja, ulkoiluteitä ja -polkuja, ratsastusteitä, kunto- ja luontopolkuja yms. tiloja. Hankkeen eteläpuolelle on osoitettu pääasiassa ulkoilua ja muuta virkistystoimintaa palveleva reitti, jonka sijainti on ohjeellinen, mutta yhteys sitova. Reitin kohdalla on rakennettu ulkoilutie. Haettu masto ja laitetila eivät ole osayleiskaavan kaavamääräyksessä tarkoitettua rakentamista, joten hanke poikkeaa yleiskaavasta käyttötarkoituksen osalta.

Hankkeen alueella on määräaikaisella toimenpideluvalla 28.11.2002 myönnetty 40 m korkea matkapuhelintukiaseman masto ja 15,3 m2:n

suuruinen laitetila. Toimenpidelupa on ollut voimassa 28.11.2007 saakka.

Poikkeamispäätökselllä 28.8.2012 (lupatunnus 2011-1462) on myönnetty lupa 40 metrin korkuisen maston ja 15,3 k-m2:n suuruisen laitetilan käsittävän, olemassa olevan matkapuhelintukiaseman paikallaan pysyttäminen pysyvästi lähivirkistysalueella VL-1.

Toimenpideluvalla 4.4.2013 (lupatunnus 2013-59) on myönnetty lupa olemassa olevan matkapuhelintukiaseman (40 metrin korkuisen masto ja 15,3 k-m2:n suuruinen laitetila) paikallaan pysyttäminen pysyvästi vuokra-alueella.

Luvat on myönnetty seuraavin ehdoin:
1. Huoltoyhteytenä tulee käyttää vanhaa kulkuyhteyttä nykyisen Vähäniitty -nimisen tien itäpuolelta alkaen, kunnes Lillhemtin asemakaavan mukainen Vähäniitty -niminen katu toteutetaan, minkä jälkeen huoltotieyhteyden alkuosana tulee käyttää kyseistä katua.
2. Tieyhteyden järjestämisestä tulee sopia Espoon kaupungin kanssa.

1.1.2012 voimaan tulleen Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 40 §:n mukaan mastot ja vastaavat tekniset pylväät ja niille johtavat kulkutiet on sijoitettava ja rakennettava niin, etteivät ne riko tarpeettomasti maisemaa eivätkä aiheuta haittaa naapureille.

Lupapäätösten mukaan maston paikallaan säilyttämisellä vältetään uusien korvaavien mastojen rakentaminen lähialueelle. Näin ollen tukiaseman paikan säilyttäminen on tässä suhteessa perusteltua. Tukiasema palvelee myös muita teleoperaattoreita. Antennipylväs sijoittuu maastokohtaan, jossa maanpinnan korkeuserot ja ympärillä oleva puusto toimivat hyvin näkösuojana. Maston ja asutuksen väliin jää metsäalue. Lähimpien rakennusten ja tukiaseman väliin jäävä puusto peittää hyvin laitetilan ja maston.

Lupavaiheessa on pyydetty lausunnot Espoon kaupungin tekniseltä keskukselta ja Ilmailulaitokselta sekä kuulutettu hanke vireillä olevaksi.

Poikkeamispäätöksen mukaan esitetty sijainti metsäisellä lähivirkistysalueella olemassa olevan tieyhteyden päässä on hankkeelle sopiva. Kun otetaan huomioon muun muassa hankkeen laatu ja sijainti, on osayleiskaavasta poikkeamiseen erityisiä syitä.

Sijoittamissuunnitelma

Hakija on laatinut hankkeesta sijoittamissuunnitelman ja antanut sen tiedoksi kiinteistön omistajalle.

Sijoittamissuunnitelman mukaan kyseessä on olemassa oleva radiomasto ja laitesuoja kiinteistöllä 49-423-6-10 Arjala. Maston korkeus on 40 metriä ja laitesuojan (kopin) ala on noin 15 m2. Mastossa ei ole haruksia. Laitesuojaan on rakennettu (kaivettu) tarvittavat maakaapelit (sähkö- ja telekaapelit) kiinteistön 49-423-6-10 kautta. Mastossa ja laitesuojassa on matkaviestinverkon (4G/5G) tukiaseman antenneja ja laitteita. Koska Telia ei ole päässyt sopimukseen sijoittamisesta maanomistajan kanssa, Telia hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa ja aloittamisoikeutta.

Muistutus

Espoon kaupungin Tonttiyksikkö on jättänyt muistutuksen kiinteistöä 49-423-6-10 koskevasta sijoittamissuunnitelmasta.

Tonttiyksikön näkemys on, että tässä kohteessa sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukainen sijoituslupa ei ole oikea tapa saada oikeutta pitää matkaviestintukiasemaa kohteessa. Toisin sanoen tuota lakia ei voi soveltaa tässä kohteessa, vaan alue tulisi vuokrata, mikäli sillä halutaan pitää matkaviestintukiasemaa.

Tonttiyksikkö tarjosi sähköpostitse 19.1.2023 Telia Towers Finland Oy:lle uutta 10 vuoden pituista jatkomaanvuokrasopimusta kiinteistölle 49-423-6-10, joka sopimusehdoiltaan oli melko vastaavanlainen kuin 24.3.2023 päättynyt maanvuokrasopimus. Telia Towers Finland Oy:ta maanvuokrasopimusneuvotteluissa edustanut Rejlers Finland Oy ilmoitti, ettei Telia Towers Finland Oy hyväksy kaupungin tarjoaman jatkomaanvuokrasopimuksen ehtoja ja vuokrahinnoittelua. Täten Telia Towers Finland Oy ei suostunut kaupungin tarjoamaan kiinteistöä 49-423-6-10 koskevaan uuteen jatkomaanvuokrasopimukseen. Tämän myötä Telia Towers Finland Oy:lle ei ole tällä hetkellä voimassa olevaa maanvuokrasopimusta kiinteistölle 49-423-6-10.

Espoon kaupungin matkapuhelintukiasemia varten tehtävissä maanvuokrauksissa vuokran suuruus määritetään vuokra-alueelle sijoittuvan mastorakennelman korkeuden mukaan.

Telia Finland Oyj:n edellisessä 4.4.2018 allekirjoitetussa kiinteistön 49-423-6-10 maanvuokrasopimuksessa vuokran määrä oli 80 euroa per mastometri per vuosi. Vuokraa ei sidottu elinkustannusindeksiin, eikä vuokraa tarkistettu vuokrakauden aikana kertaakaan. Telia Towers Finland Oy:n vuokra-alueelle sijoittaman mastorakennelman korkeus on 40 metriä, jolloin kokonaisvuosivuokra oli 3 200 euroa vuodessa.

Espoon kaupungin nykyisen käytänteen mukaan vuokran määrä on 85 euroa per mastometri per vuosi. Tämä vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja sitä tarkistetaan vuokrakauden aikana

kalenterivuosittain. Telia Towers Finland Oy:lle tarjotussa jatkomaanvuokrasopimuksessa vuosivuokra olisi ollut 3 400 euroa vuodessa, perustuen heidän 40 metrin korkuiseen mastorakennelmaan kiinteistöllä.

Muistutus on kokonaisuudessaan liitteenä.

Hakijan vastine muistutukseen

Hakija toteaa, että hankkeelle on haettu ja saatu lainvoimainen poikkeamalupa vuoden 2012 aikana. Poikkeamaluvassa kaavan osalta on otettu kantaa kaavan vastaisuuteen. Koska tarvittavat luvat, mukaan lukien poikkeamislupa kaavan osalta, ovat lainvoimaisesti olemassa, ei kaavoitus muodosta estettä sijoitusluvan myöntämiselle.

Vastineen mukaan tukiasemat sijoittuvat kuntien ja kaupunkien omistamille yleisille alueille. Tämän vuoksi kunnat ja kaupungit ovat tukiasemien maa-alueiden vuokrauksissa vahvassa asemassa ja vuokralaisten mahdollisuudet vaikuttaa vuokratasoon ovat hyvin rajalliset.

Hakijan näkemyksen mukaan kaupungin yksipuolisesti esittämä vuokrataso, 3 400 euroa vuodessa, ei ole kohtuullinen huomioiden muun muassa maapohjan arvostuksen kyseisellä alueella. Vuokranantajan ehdottama vuokrataso ei ole ollut hakijan noudattamien maksuperiaatteiden mukaisesti kaupallisesti hyväksyttävä. Espoon kaupungin esittämä vuosivuokra poikkeaa myös olennaisesti muiden kaupunkien hinnoittelusta. Esimerkiksi Tampereen kaupungissa 100 m2 tukiasematarkoitukseen (42 m korkea pylväs) vuokratun kiinteistön vuosivuokra on 363,03 euroa ja Nokialla 138,23 euroa.

Hakija katsoo, että muistutuksessa ei ole esitetty mitään sellaisia seikkoja, jotka estäisivät sijoitussuunnitelman mukaisen sijoituksen ja toivoo, että asiassa tehdään myönteinen sijoittamispäätös.

Vastine muistutukseen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Maanomistajan kuuleminen

Espoon kaupungin Tonttiyksikkö on antanut vastineen ympäristö- ja rakennuslautakunnalle.

Vastineen mukaan kiinteistöä 49-423-6-10 koskeva Espoon kaupungin ja Telian välinen 4.4.2018 allekirjoitettu maanvuokrasopimus päättyi 24.3.2023. Kyseisessä maanvuokrasopimuksessa Espoon kaupunki vuokrasi alaa kiinteistöltä 49-423-6-10 Telialle matkaviestintukiaseman rakennuspaikkaa varten.

Tonttiyksikkö katsoo, että Telia on rikkonut 24.3.2023 päättyneen maanvuokrasopimuksen ehtoja käyttämällä luvattomasti aluetta maanvuokrasopimuksen päättymisen jälkeen. Telia ei ole ollut halukas tekemään kaupungin kanssa uutta maanvuokrasopimusta alueesta ja käyttää siten edelleen luvattomasti aluetta pitämällä siellä tukiasemaansa.

Tonttiyksikkö haluaa tuoda esiin, että sijoittamisoikeuden myötä kaupungilla maanomistajana ei ole enää mahdollisuuksia vaikuttaa sijoittamisoikeutta koskevaan alueen käyttöön sitä koskevilla sopimusehdoilla. Maanvuokrasopimuksella kaupunki voi varmistaa, että tukiasema-alue pidetään siistinä ja turvallisena. Tämä on merkityksellinen seikka, sillä kuten kiinteistöllä 49-423-6-10 sijaitseva tukiasema, myös huomattava osa muista tukiasemista sijaitsee yleisillä alueilla erilaisten puistoraittien ja kevyen liikenteen väylien välittömässä läheisyydessä.

Mikäli Telia saa hakemansa sijoittamisoikeuden, ei Tonttiyksikkö maanomistajana voi enää jatkossa vuokranantajana ohjata tai vaikuttaa tukiasema-alueen kunnossapitoon. Maanvuokrasopimuksessa voidaan selkeästi ja yksiselitteisesti osoittaa vuokralaiselle vastuita tukiasema-alueen ja sen huoltotien turvallisuudesta suhteessa kolmansiin osapuoliin, esimerkiksi puistossa ulkoileviin henkilöihin. Tonttiyksikön tulkinnan mukaan sijoittamisoikeus ei selvästi velvoita Teliaa esimerkiksi puistoalueen käyttäjät huomioivaan talvikunnossapitoon, eikä Tonttiyksikkö voisi sijoittamisoikeuden myötä enää vaikuttaa siihen, että tukiasema-alue ja sille johtava huoltotie ovat turvallisia myös puistoalueen ulkoilijoille.

Vastineen mukaan Espoo on yksi Suomen nopeimmin kasvavimpia kaupunkeja, mikä näkyy myös maankäytön muutoksen vauhdissa. Tonttiyksikkö katsoo, että kaupungille ei tulisi asettaa tarpeettomasti esteitä kehittää omistamiaan maa-alueita. Sijoittamisoikeudella luodaan merkittävä haitta kaupungin omistamien maa-alueiden kehittämiseen.

Tonttiyksikkö on tehnyt määräaikaisia maanvuokrasopimuksia tukiasematoimijoiden kanssa. Maanvuokrasopimuksen päättymisen lähestyessä on Tonttiyksikkö maanomistajana voinut arvioida, onko tukiaseman pitämistä mahdollista jatkaa vai onko alueelle tiedossa muuttuvaa maankäyttöä (esimerkiksi asuinrakentamista). Maanvuokrasopimuksissa on myös ollut irtisanomisehto, joka on mahdollistanut maanvuokrasopimuksen irtisanomisen molemmille osapuolille kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla. Tonttiyksikkö ei kuitenkaan ole tähän mennessä käyttänyt tukiasematoimintaa koskevissa maanvuokrauksissa irtisanomisehtoa, eikä Tonttiyksikkö yleisesti ottaen irtisano maanvuokrasopimuksia kevyin perustein.

Mikäli alueelle ei kohdistu merkittäviä maankäytön muutoksia, on Tonttiyksikkö poikkeuksetta ollut halukas tekemään tukiasematoimijan

kanssa uuden maanvuokrasopimuksen. Muuttuvan maankäytön tilanteissa tukiasemalle on voitu etsiä uutta vaihtoehtoista sijaintia siten, että tukiasematoiminta alueella voi jatkua ilman merkittäviä maankäytöllisiä vaikutuksia. Samalla Tonttiyksikkö on pystynyt kehittämään vanhan tukiaseman aluetta maankäytöllisesti tehokkaampaan käyttöön.

Tonttiyksikkö näin ollen katsoo, että asiassa ei ole käsillä hallituksen esityksessä (HE 221/2013) tarkoitettuja poikkeavia olosuhteita, joiden nojalla olisi syytä ryhtyä hallintopakkoon rinnastuvaan toimenpiteeseen. Sijoituslupahakemuksessa on Tonttiyksikön näkemyksen mukaan kysymys siitä, että hakija pyrkii sijoittamisoikeutta hakemalla saavuttamaan liiketoiminnallista hyötyä maanomistajan, tässä tapauksessa Espoon kaupungin, kustannuksella.

Tonttiyksikkö toteaa lopuksi, että mikäli sijoittamisoikeutta ei anneta, Tonttiyksikkö on valmis tekemään Telian kanssa tarvittavasta alueesta maanvuokrasopimuksen samalla vuokratasolla ja olennaisilta osin samoilla ehdoilla, joilla Telian ja muiden telemastotoimijoiden kanssa on tehty vuosien 2019–2024 aikana yhteensä lähes seitsemänkymmentä maanvuokrasopimusta. Tältä osin voidaan siis viitata jo varsin vakiintuneeseen sopimuskäytäntöön, josta hakija pyrkii sijoittamisoikeutta hakemalla yksipuolisesti irtautumaan.

Tonttiyksikkö katsoo, että sijoitusluvan antamiselle ei ole asiassa perusteita.

Maanomistajan vastine on kokonaisuudessaan liitteenä.

Hakijan vastine maanomistajan vastineeseen ympäristö- ja rakennuslautakunnalle

Telia ottaa seuraavassa kantaa maanomistajan Espoon kaupungin vastineessa esitettyihin seikkoihin. Tämän lisäksi Telia ottaa lyhyesti kantaa myös ympäristö- ja rakennuslautakunnan 21.3.2024 kokouksen alkuperäisestä esityslistasta ilmenneisiin Telian näkemyksen mukaan virheellisiin johtopäätöksiin, joiden pohjalta asiassa oltiin aikeissa esittää tehtäväksi Telian kannalta kielteinen päätös.

Espoon kaupunki kirjoittaa vastineessaan, että Telia olisi rikkonut 31.3.2023 päättyneen aiemman maanvuokrasopimuksensa ehtoja käyttämällä luvattomasti aluetta maanvuokrasopimuksen päättymisen jälkeen. Telia toteaa tähän, että rakennusvalvontaviranomaisella ei ole toimivaltaa ottaa kantaa kysymykseen koskien alueen väitettyä luvatonta käyttöä eikä ko. kysymys kuulu ratkaistavaksi tässä menettelyssä. Samoin vastineessa todetaan, että Espoon kaupunki nostaa esiin vastineessaan, että sen näkemyksen mukaan sijoittamisoikeuden myötä kaupungilla

maanomistajana ei olisi enää mahdollisuuksia vaikuttaa sijoittamisoikeutta koskevan alueen käyttöön sitä koskevilla sopimusehdoilla. Telia toteaa myös tähän, ettei yllä esitetyillä Espoon kaupungin näkemyksillä ja kommenteilla tule olla vaikutusta asian ratkaisemiseen. Edelleen Telia katsoo vastineessaan, että Espoon kaupungin esittämät huolet tukiaseman nykysijainnin ongelmallisuudesta maankäytön kehittämisen näkökulmasta ovat perustelemattomia.

Vastineessa todetaan, että sijoittamisoikeus on erityislainsäädännön turvaama vahva oikeus. SVPL:n säätämisen tavoitteena on muun muassa sen varmistaminen, että viestintäverkkoja ja viestintäpalveluita on kohtuullisin ehdoin jokaisen saatavilla koko maassa sekä sen varmistaminen, että viestintäverkot ja -palvelut ovat teknisesti kehittyneitä, laadultaan hyviä, toimintavarmoja ja turvallisia sekä hinnaltaan edullisia.

Telia huomauttaa, että Espoon kaupunki siteeraa vastineessaan SVPL:n esitöitä (HE 221/2013) varsin harhaanjohtavasti. Todellisuudessa SVPL:n 28 luvussa tai siihen liittyvässä hallituksen esityksessä ei edellytetä, että käsillä tulisi olla ”poikkeavat olosuhteet”, jotta sijoittamisoikeus voitaisiin myöntää. Kuten Telia on yllä tuonut esiin, sijoittamisoikeuden myöntämisen edellytykset on määritelty tyhjentävästi SVPL:n 234 §:ssä, ja tilanteessa, jossa sijoittamisen edellytykset ovat käsillä, rakennusvalvontaviranomaisen tulee vahvistaa sijoittamissuunnitelma. Rakennusvalvonnan ei tule perustaa päätöksentekoaan muiden SVPL:n 234 §:n ulkopuolisten seikkojen arviointiin.

Telia pitää selvänä, että lainsäätäjän tarkoituksena ei ole ollut luoda jonkinlaista täysin yksilöimätöntä ”lisäkriteeristöä” sijoittamissuunnitelman vahvistamiselle Espoon kaupungin väittämällä tavalla siten, että sijoittaminen edellyttäisi SVPL:n 234 §:n mukaisten edellytysten täyttymisen lisäksi sitä, että hakemuksen kohteena olevan tilanteen voitaisiin katsoa olevan jonkinlainen ”poikkeustapaus”. Kuten yllä on todettu, Espoon kaupunki väittää virheellisesti, että hallituksen esitys edellyttäisi ”poikkeavien olosuhteiden käsillä oloa”, vaikka tällaista mainintaa koskien ”poikkeavia olosuhteita” ei hallituksen esityksessä todellisuudessa ole. Sen sijaan Telia pitää selvänä, että lainsäätäjä on tarkoittanut sitä, että sijoittamisesta sopiminen on ensisijainen tapa edetä, ja Telia onkin ennen sijoittamislupamenettelyn käynnistämistä pyrkinyt hyvässä uskossa pääsemään sijoittamisesta sopimukseen. Kun sopimusta ei ole saavutettu, on Telia hakenut sijoittamisoikeutta rakennusvalvontaviranomaiselta.

Mitä tulee maanomistajan väitteisiin siitä, että Telia pyrkisi sijoittamisoikeutta hakemalla saavuttamaan liiketoiminnallista hyötyä Espoon kaupungin kustannuksella, Telia toteaa, että rakennusvalvonnan ei tule (eikä sillä ole toimivaltaa) sijoittamislupa-asiaa ratkaistessaan ottaa kantaa tämän tyyppisiin väitteisiin.

Telia painottaa, että sillä seikalla, että Espoon kaupunki olisi ollut valmis solmimaan kohdetta koskien uuden vuokrasopimuksen, jos Telia olisi ollut valmis hyväksymään kaupungin esittämän vuokratason, ei ole käsillä olevan sijoittamislupa-asian ratkaisemisen kannalta merkitystä. SVPL:n 28 luvun mukaisen sijoittamislupamenettelyn käynnistämisen edellytyksenä on se, että sijoittamisesta ei ole ”päästy sopimukseen”, ottamatta kantaa siihen, mistä syystä sopimukseen ei olla päästy. Tällöin siis syy sille, ettei sopimukseen päästä, voi olla esimerkiksi se, että osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen maanvuokrauksen ehdoista, kuten vuokratasosta, eikä ainoastaan se, että kiinteistön omistaja kategorisesti kieltäytyisi kokonaan solmimasta sopimusta sijoittamisesta.

Lisäksi Telia painottaa, ettei rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan käsillä olevassa sijoituslupamenettelyssä kuulu sen arvioiminen, mistä syystä sopimukseen sijoittamisesta ei olla päästy tai mikä olisi kohtuullinen tai asianmukainen vuokrataso, jos kohteesta solmittaisiin maanvuokrasopimus.

Telia painottaa, että sijoittamislupahakemus perustuu langattomien matkaviestinverkkoyhteyksien turvaamiseen viranomaispäätöksellä tilanteessa, jossa sopimukseen yrityksistä huolimatta ei ole päästy. Rakennusvalvontaviranomaiset vastaavat viime kädessä siitä, että kaupungin tai kunnan alueella on siellä asuvia ja työskenteleviä palveleva tarvittava infrastruktuuri, joksi myös toimiva viestintäverkko katsotaan.

Hakijan vastine maanomistajan vastineeseen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Johtopäätökset

Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 §:n 4 momentin mukaan teleyrityksen on sovittava 1 momentissa tarkoitetusta sijoittamisesta kiinteistön omistajan kanssa. Jollei sijoittamisesta ole päästy sopimukseen kiinteistön omistajan tai rakennuksen omistajan kanssa, sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

Hallituksen esityksessä HE 221/2013 todetaan useampaan kertaa sekä yleis- että yksityiskohtaisissa perusteluissa, että lain tarkoittama sijoittaminen on viime kätinen keino mastojen ja niitä tukevien laitteiden / laitesuojien sijoittamiseen. Pääsääntö on lainsäädäntöaineiston mukaan aina ollut ja tulee lain voimaantulonkin jälkeen olemaan asiasta sopiminen maanomistajan ja teleoperaattorin välillä. Pakkosijoittamisen on tarkoitus tulla kyseeseen vain poikkeustapauksissa.

Hallituksen esityksessä nostetaan sijoittamisen mahdollistavana esiin esimerkkitilanne, jossa radiomaston tai matkaviestintukiasemapaikkojen vuokrasopimukset ovat päättymässä ja maan tai rakennuksen omistaja ei ole halukas uusimaan vuokrasopimusta ja viestintäyhteydet tästä syystä vaarantuvat. Hallituksen esityksen mukaan sijoittamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin.

Nyt käsiteltävänä olevassa tapauksessa Espoon kaupunki maanomistajana (Tonttiyksikkö) on koko ajan vuokrasopimuksen päätyttyä ollut valmis uusimaan vuokrasopimuksen ja tekemään uuden maanvuokrasopimuksen samalla vuokratasolla ja olennaisilta osin samoilla ehdoilla, joilla telemastotoimijoiden kanssa on tehty kymmeniä sopimuksia viimeisten vuosien aikana. Telia puolestaan ei ole halukas uusimaan vuokrasopimusta.

Telia Towers Finland Oy perustelee sopimuksesta kieltäytymistä sillä, että asetettu vuokrataso ei ole Telian noudattamien maksuperiaatteiden mukaisesti kaupallisesti hyväksyttävä huomioiden muun muassa maapohjan arvostuksen alueella.

Maanomistajan esittämää vuokratasoa voidaan pitää kohtuullisena, kun otetaan huomioon ja verrataan vuokratasoa muuhun kaupungin maan- ja tonttivuokraan, jossa kaupunki vuokraa maa-alueita yksityisille tahoille, esimerkiksi pientalo- ja kerrostaloasumiseen ja yritystoimintaan. Vaikka rakennusvalvontaviranomaisen päättäessä sijoittamisesta ei arvioidakaan lunastuslain mukaan määrättävän korvauksen määrää, on kohtuullisen vuokratason esiin tuominen tässä kohtaa olennaista sen vuoksi, että se osoittaa, että sijoittaminen voidaan järjestää myös muutoin tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisen edellytyksenä on SVPL 234 §:n mukaan se, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin.

Pakkosijoittaminen on lain ja sen esitöiden mukaan tarkoitettu sovellettavaksi poikkeustilanteissa ja toissijaisena keinona esimerkiksi sellaisten tilanteiden varalta, joissa maanomistaja kieltäytyy vuokraamasta aluettaan, mutta viestintäyhteydet on tästä huolimatta turvattava. Tällä hetkellä Telia Towers Finland Oy kieltäytyy tekemästä uusia maanvuokrasopimuksia maanomistajan kanssa jo olemassa olevien mastojen maanvuokrasopimusten päättyessä sekä uusia mastoja rakentaessaan. Kyse ei ole enää poikkeustilanteesta eikä toimintatavan voida katsoa olevan lain tarkoituksen mukainen.

Hallituksen esityksen yleisperusteluissa tarkemmin esitetyin perustein on yleisten viestintäyhteyksien turvaamiseksi tärkeää, että viestintäverkkojen laitteiden sijoittaminen varmistetaan viime kädessä viranomaispäätöksellä ehdotetun 1 luvun mukaisesti. Sijoittamisen on kuitenkin katsottava olevan

lain esitöiden mukaisesti nimenomaan vain viime kätinen keino sellaisissa tilanteissa, kun muuta tyydyttävää ja kohtuullisin kustannuksin järjestävää ratkaisua ei ole. Tässä tapauksessa maanomistaja on valmis vuokraamaan mastolle ja laitesuojalle tarvittavan maa-alueen kohtuullisin ehdoin ja kustannuksin.

Mikäli Telian esittämä näkemys tässä tapauksessa käytyjen sopimusneuvottelujen riittävyydestä hyväksyttäisiin, tämä johtaisi siihen, ettei sijoittamisesta sopimista voitaisi enää pitää pääsääntönä vaan pakollisena muodollisuutena, jonka jälkeen teleoperaattori voisi lopputuloksista riippumatta siirtyä sijoituslupahakemuksen jättämiseen. Todellista pyrkimystä asiasta sopimiseen ei siis vaadittaisi. Sijoittamislupa rajoittaa perustuslain 15 §:ssä turvattua omaisuuden suojaa, eikä lupia tule sen vuoksi myöntää ilman tarkkaa harkintaa, mikäli muita kohtuullisia vaihtoehtoja on olemassa.

Edellä esitetyin perusteella Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, ettei pakkosijoittamiselle ole edellytyksiä. Sijoittaminen voidaan siten järjestää muutoin tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin vuokraamalla alue maanomistajalta.

Maston ja laitesuojana olevan rakennelman sijoittamista kiinteistölle 49-423-6-10 koskeva hakemus on siten hylättävä.

Maksu

Päätöksestä, joka koskee telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomastojen sijoittamista toisen omistamalle tai hallitsemalle kiinteistölle, veloitetaan päätöksen sisältämästä ensimmäisestä kiinteistöstä 945 € sekä kustakin seuraavasta kiinteistöstä 630 €. Maksu tästä päätöksestä on 945 € euroa.

Sovellettavat oikeusohjeet

Perusteluissa mainittujen lisäksi
Kaupunginhallituksen hyväksymä 1.1.2023 alkaen voimassa oleva Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa 14 §:n 3 kohta
Laki sähköisen viestinnän palveluista 229, 230, 233, 234 ja 239 §

Käsittely

Jarmo Nieminen teki Bjarne Häggmanin kannattamana seuraavan vastaesityksen: ”Telia Towers Finland Oy:n hakema sijoittamisoikeus ja aloitusoikeus myönnetään.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että sen aikana on tehty yksi kannatettu esittelijän päätösehdotuksesta poikkeava vastaesitys. Koska esitystä oli myös vastustettu keskustelun aikana, puheenjohtaja totesi, että

siitä oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän pohjaehdotusta, äänestivät ”jaa” ja ne, jotka kannattivat Niemisen ehdotusta, äänestivät ”ei”.

Äänestyksessä ympäristö- ja rakennuslautakunta yhdeksällä (9) äänellä kolmea (3) ääntä vastaan, yhden ollessa poissa, hylkäsi Niemisen vastaesityksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 21.03.2024 § 44

Päätösehdotus

Käsittely

Esittelijä veti asian pois esityslistalta.

Päätös

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA 24.3.2023 päättynyt maanvuokrasopimus tiedoksi_Tikasmäki
- EI JULKAISTA 2011-1462-S_hakemus
- EI JULKAISTA karttaote 49-423-6-10 ARJALA
- EI JULKAISTA kiinteistorekisteriote 49-423-6-10 ARJALA
- EI JULKAISTA LIITE 1 Tietoja hankkeesta (2)
- EI JULKAISTA LIITE 2 Vaihtoehtoisen paikan kustannustekijät
- EI JULKAISTA Maanomistajan (Espoon kaupungin) 14.6.2023 ilmoitus kolminkertaistaa vuokra (9600 euroon-vuosi)
- EI JULKAISTA Maanomistajan vastine lautakunnalle_49-423-6-10
- EI JULKAISTA MUISTUTUS_maanomistaja_Espoon kaupunki tonttiyksikkö_Tikasmäki

- EI JULKAISTA MUISTUTUS_maanomistajan sähköposti_Espoon kaupunki tonttiyksikkö_Tikasmäki
- EI JULKAISTA Poikkeamispäätös 2011_1462
- EI JULKAISTA Sijoituslupahakemus Tikasmäki 49-423-6-10 ARJALA
- EI JULKAISTA Teke 11-1462
- EI JULKAISTA Telia lisäselvitys
- EI JULKAISTA Tiedoksi kirje sijoittamissuunnitelmasta Tikasmäki_Espoon kaupunki 17.5.2023
- EI JULKAISTA Toimenpidelupa 2013_59
- EI JULKAISTA VASTINE muistutukseen Telia Towers Finland Oy_Tikasmäki
- EI JULKAISTA LIITE 3 Valokuvat tukiasemasta Tikasmäki
- EI JULKAISTA LIITE 4 Valokuvia tukiasemista (Tukiasema ei rajoita ympärillä olevaa toimintaa)
- EI JULKAISTA VASTINE Telia Towers Finland Oy_Tikasmäki 49-423-6-10_12.4.2024
- EI JULKAISTA Helsingin hallinto-oikeuden päätös - 29372024 Telia Towers Finland Oy, sisältää henkilötietoja
- EI JULKAISTA Saate maanomistajan vastineeseen 28.4.2025, sisältää henkilötietoja
- EI JULKAISTA Maanomistajan vastine lautakunnalle_49-423-6-10 (sama kuin 26.2.2024 toimitettu), sisältää henkilötietoja

Tiedoksi

Hakija
Kiinteistön omistaja

Asianumero 402/10.00.02/2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 05.06.2025 § 91

§ 91

Matkaviestinverkon radiomaston, tukiaseman ja niihin liittyvien laitteiden, kaapeleiden ja rakennelmien sijoittaminen, Telia Towers Finland Oy, Friisinmäki, Kappalinsyrjä (käsitelty lautakunnassa viimeksi 2.5.2024)

Valmistelijat / lisätiedot:
Kärkkäinen Katja
Falck Sofia
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää antaa Telia Towers Finland Oy:lle hakemuksen mukaisen sijoittamisoikeuden.

Lisäksi ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää antaa hankkeelle sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 233 §:n 3 momentin mukaisen aloittamisoikeuden 20 000 euron vakuutta vastaan. Aloittamisoikeus astuu voimaan, kun vakuus on toimitettu rakennusvalvontaan.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n 6 momentin ensimmäisen virkkeen mukaan telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomaston sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsemalle kiinteistölle säädetään sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 28 luvussa.

Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 §:n 1 momentin mukaan

teleyrityksellä on tässä luvussa säädetyin edellytyksin oikeus sijoittaa toisen omistamalle tai hallitsemalle alueelle yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palveleva matkaviestiverkon radiomasto tukiasemineen sekä niihin liittyvä laite, kaapeli ja vähäinen rakennelma.

Pykälän 4 momentin mukaan teleyrityksen on sovittava 1 momentissa tarkoitetusta sijoittamisesta kiinteistön, rakennuksen tai muun rakennelman omistajan tai haltijan kanssa. Jollei sijoittamisesta ole päästy sopimukseen kiinteistön omistajan tai rakennuksen omistajan kanssa, sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

Saman lain 230 §:n mukaan, jos osapuolet eivät pääse sopimukseen 229 §:ssä tarkoitetusta sijoittamisesta, teleyrityksen on laadittava sijoittamisesta suunnitelma (sijoittamissuunnitelma). Sijoittamissuunnitelman tulee sisältää tarpeellisin osin 230 §:ssä edellytetyt tiedot.

Saman lain 233 §:n 1 momentin mukaan, jos sijoittamisesta ei päästä sopimukseen, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi teleyrityksen hakemuksesta päätöksellään antaa teleyritykselle sijoittamisoikeuden vahvistamalla 230 §:ssä tarkoitetun sijoittamissuunnitelman. Pykälän 2 momentin mukaan sijoittamissuunnitelman vahvistamisen edellytyksenä on, että suunnitelma täyttää 234 §:ssä säädetyt edellytykset. Tarvittaessa rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia teleyritykseltä lisätietoja edellytysten täyttymisestä sekä edellyttää muutoksia sijoittamissuunnitelmaan.

Saman lain 234 §:n 1 momentissa sijoittamisen edellytyksistä säädetään, että telekaapelia, radiomastoa ja tukiasemaa ei saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti eikä siten, että vaikeutetaan voimassa olevan maakunta- tai yleiskaavan toteutumista. Sijoittaminen ei saa myöskään vaikeuttaa kaavojen laatimista.

Pykälän 2 momentin mukaan yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palvelevan telekaapelin, tukiaseman ja radiomaston sijoittamisen edellytyksenä on, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle ja rakennukselle aiheuteta tarpeetonta haittaa. Telekaapelin, radiomaston ja tukiaseman sekä niihin liittyvien laitteiden sijoittamisesta ja kunnossapidosta ei saa aiheutua sellaista haittaa tai vahinkoa kiinteistön käytölle ja rakennukselle, joka on kohtuullisin kustannuksin vältettävissä.

Telekaapeli on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa (503/2005) tarkoitetulle tiealueelle tai kiinteistönmuodostamislaissa (554/1995) tarkoitetulle yleiselle alueelle.

Lainvalmisteluaineisto

Hallituksen esityksessä eduskunnalle tietoyhteiskuntakaareksi sekä laeiksi maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n ja rikoslain 38 luvun 8 b §:n muuttamisesta (HE 221/2013) perustellaan ja avataan tarkemmin kyseisen lain tarkoitusta ja soveltamistilanteita.

Hallituksen esityksen mukaan jos sijoittamisesta ei päästä sopimukseen osapuolten välillä, viime kädessä kunnan rakennusvalvontaviranomainen voisi päättää sijoittamisesta toisen kiinteistölle tai rakennukseen. Sääntelyä on siten arvioitava perustuslain 15 §:n 1 momentin ja perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytysten näkökulmasta.

Ehdotuksen tarkoituksena on varmistaa mahdollisuus sijoittaa yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palveleva matkaviestinverkon radiomasto ja tukiasema toisen omistamalle maalle tai rakennukseen. Puhe- ja tietoliikennepalveluista on tullut peruspalvelun kaltainen hyödyke, minkä vuoksi on tarpeen varmistaa viime kädessä lainsäädännön keinoin kansalaisten ja yritysten mahdollisuus saada toimivia viestintäpalveluja.

Hallituksen esityksessä nostetaan esiin, että ongelmatilanteita voi tulla esimerkiksi silloin, kun radiomastojen tai matkaviestintukiasemapaikkojen vuokrasopimukset ovat päättymässä ja jos maan tai rakennuksen omistaja ei ole halukas uusimaan vuokrasopimusta ja viestintäyhteydet tästä syystä vaarantuvat.

Hallituksen esityksen ja lainsäädännön lähtökohta ja tarkoitus on, että käytännössä radiomasto- ja tukiasemapaikoista neuvoteltaisiin ja sovittaisiin osapuolten välillä jatkossakin.

Telekaapelia, matkaviestinverkon radiomastoa ja tukiasemaa ei saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti eikä siten, että vaikeutetaan voimassa olevan maakunta- tai yleiskaavan toteutumista. Sijoittaminen ei saa myöskään vaikeuttaa kaavojen laatimista. Sijoittamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisesta ja laitteiden kunnossapidosta ei saa aiheutua sellaista haittaa tai vahinkoa, joka on kohtuullisin kustannuksin vältettävissä.

Hallituksen esityksen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan 229 §:n säännöksestä käy ilmi se pääsääntö, että 1 momentissa tarkoitettujen viestintäverkon osien sijoittamisesta sovitaan osapuolten välillä. Kun sijoittamisesta sovitaan osapuolten välillä, on tarkoituksenmukaista sopia sijoittamisen yksityiskohtien lisäksi toimenpide- ja kustannusvastuista, vahinkovastuista, ennallistamistoimista sijoittamisen päätyttyä sekä niistä edellytyksistä, joilla sijoittamissopimusta voidaan muuttaa.

Yksityiskohtaisissa 233 §:n perusteluissa korostetaan sitä, että vallitseva käytäntö ja ensisijainen menettelytapa on, että sijoittamisesta sovitaan osapuolten välillä. Sijoittamispäätös on rinnastettavissa hallintopakon käyttöön, minkä vuoksi päätöksenteko on annettu monijäseniselle toimielimelle.

Hallituksen esityksen yleis- ja yksityiskohtaisten perusteluiden mukaan pääsääntönä tulee olla sijoittamisesta sopiminen osapuolten välillä, eikä pakkosijoittamisesta annettuja säännöksiä arvioida tulevan sovellettaviksi kuin poikkeustapauksissa.

Teleyrityksen laite on siten sijoitettava vähemmän haittaa tuottavalla tavalla, vaikka tästä aiheutuisi teleyritykselle jonkin verran lisää kustannuksia.

Hakemus

Telia Towers Finland Oy (”Telia”) hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (SVPL) mukaista sijoituslupaa olemassa olevalle matkaviestinverkon radiomastolle tukiasemineen ja niihin liittyville laitteille, kaapeleille ja tarvittaville rakennelmille Espoon kaupungin 54. (Kilon) kaupunginosassa sijaitsevalle kiinteistölle 49-54-9908-8 Kappalinsyrjä. Viestintäliikenteen turvaamiseksi hakija pyytää myös rakennusvalvontaviranomaiselta ns. aloittamisoikeutta (SVPL 233 §).

Määräaikainen maanvuokrasopimus maanomistajan kanssa on päättynyt 31.3.2023. Telia ei yrityksistään huolimatta ole kuitenkaan päässyt uuden maanvuokrasopimuksen ehdoista sopimukseen kiinteistön omistajan Espoon kaupungin kanssa ja hakee tästä syystä sijoituslupaa.

Hakemuksen kohteena on olemassa oleva 36 metrin korkuinen masto ja 8,5 k-m2:n suuruinen laitetila. Hakemuksen liitteen 1 mukaan olemassa oleva matkaviestintukiasema palvelee aluetta paikallisesti, muutaman sadan metrin säteellä. Matkaviestintukiasema ylläpitää alueen langattoman 4G / 5G -matkaviestinverkon datakapasiteettia ja samalla myös kuuluvuutta. Matkaviestintukiaseman masto on ns. monioperaattori-mallia, joka palvelee operaattoreita. Yksi tukiasema voi palvella samanaikaisesti vain rajallisen määrän asiakkaita. Sen kapasiteetti on rajallinen.

Masto, laitesuoja ja telekaapelit ovat olemassa ja niihin ei tehdä muutoksia. Kohteelle on haettu tarvittavat viranomaisluvat vuoden 2016–2017 aikana eikä kohteelle siten enää tarvitse hakea erillisiä viranomaislupia. Kohde on rakennettu vuonna 2019. Kaapeleille on haettu tarvittavat kiinteistön omistajan luvat ja kaivuluvat.

Hakemuksen liitteinä on toimitettu sijoittamissuunnitelma ja sitä täydentävät tiedot, tiedonanto sijoittamissuunnitelmasta, selvitys

vaihtoehtoisista sijoituspaikoista, kaupungin muistutus sekä Telian vastine muistutukseen.

Hakemus liitteineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

Kiinteistö, kaava- ja lupatilanne

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö 49-54-9908-8 sijaitsee vuonna 2012 hyväksytyn Kellarimäki-Friisinmäki nimisen asemakaavan mukaisella suojaviheralueella EV. Kyseiselle alueelle ei ole asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta.

Poikkeamispäätöksellä 3.11.2016 (lupatunnus 2016-1007) on myönnetty lupa noin 36 metriä korkean antennipylvään ja noin 8,5 m2 suuruisen laitesuojan rakentamiselle. Lupapäätöksen mukaan hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että se sijoittuu asemakaavan mukaiselle suojaviheralueelle EV, jolla ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Toimenpideluvalla 1.6.2012 § 77 (lupatunnus 2017-144) on myönnetty lupa 36 metriä korkean antennipylvään ja n. 8,5 m2 suuruisen laitesuojan rakentamiselle. Lupapäätöksen mukaan hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että se sijoittuu asemakaavan mukaiselle suojaviheralueelle EV, jolla ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Luvat on myönnetty seuraavin ehdoin:
1. Matkapuhelinpylväs ja laitesuojakaappi tulee sijoittaa 5.4.2016 päivätyssä asemapiirroksessa esitetylle paikalle.
2. Masto ja laitetila tulee sijoittaa ja rakentaa siten, etteivät ne riko tarpeettomasti maisemaa ja siten, että ne aiheuttavat mahdollisimman vähän haittaa naapureille ja kevyelle tai muullekaan liikenteelle.
3. Hanke on toteutettava ympäristöön hyvin sopivaksi ja siten, että hankkeen vaikutukset maastoon ja puustoon ovat mahdollisimman vähäiset.
4. Tukiasema ei saa aiheuttaa haittaa viereiselle maatien toiminnalle.

1.1.2012 voimaan tulleen Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 40 §:n mukaan mastot ja vastaavat tekniset pylväät ja niille johtavat kulkutiet on sijoitettava ja rakennettava niin, etteivät ne riko tarpeettomasti maisemaa eivätkä aiheuta haittaa naapureille.

Lupien hakemisen yhteydessä on selvitetty hankkeen vaikutusta ympäristöönsä, naapurustoon ja lähellä olevaan asutukseen sekä pyydetty lausunnot Finavialta, naapurilta ja ELY-keskukselta.

Poikkeamispäätöksen mukaan esitetty sijainti on rakennetun tiealueen ja katualueen välissä hankkeelle sopiva. Suojaviheralueelle rakentaminen on paikalle soveltuva eikä se aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle, tulevalle

kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä siitä aiheudu merkittäviä ympäristö- tai muita haittoja.

Sijoittamissuunnitelma

Hakija on laatinut hankkeesta sijoittamissuunnitelman ja antanut sen tiedoksi kiinteistön omistajalle.

Sijoittamissuunnitelman mukaan kyseessä on olemassa oleva radiomasto ja laitesuoja kiinteistöllä 49-54-9908-8 Kappalinsyrjä. Maston korkeus on 36 metriä ja laitesuojan (kopin) ala on noin 8.5 m2. Mastossa ei ole haruksia. Laitesuojaan on rakennettu (kaivettu) tarvittavat maakaapelit (sähkö- ja telekaapelit) kiinteistön 49-54-9908-8 kautta. Mastossa ja laitesuojassa on matkaviestinverkon (4G/5G) tukiaseman antenneja ja laitteita.

Koska Telia ei ole päässyt sopimukseen sijoittamisesta maanomistajan kanssa, Telia hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa ja aloittamisoikeutta.

Vaihtoehtoiset toteutustavat

Hakija on vertaillut hakemuksen mukaisen sijoituksen vaihtoehtoisia toteutustapoja hakemuksen liitteen 1 mukaisesti. Vaihtoehtoisista sijoituspaikoista on esitetty tarkemmin tietoja sijoittamissuunnitelmassa.

Hakemuksen mukaan nykyisen, olemassa olevan maston korvaaminen radioteknisesti tyydyttävällä tavalla aiheuttaisi hakijalle vähintään 168 000 euron kustannukset. Näin ollen hakijan esittämä hypoteettinen vaihtoehto edellyttäisi kohtuuttoman suuria investointeja, ja täten sijoittamista ei voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Hakemuksen mukaan maston pysyttäminen paikallaan on lisäksi SVPL 234 §:n näkökulmasta vähiten haittaa aiheuttavin vaihtoehto.

Muistutus

Espoon kaupungin tonttiyksikkö (”Tonttiyksikkö”) on jättänyt muistutuksen kiinteistöä 49-54-9908-8 koskevasta sijoittamissuunnitelmasta.

Tonttiyksikön näkemys on, että tässä kohteessa sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukainen sijoituslupa ei ole oikea tapa saada oikeutta pitää matkaviestintukiasemaa kohteessa. Toisin sanoen kyseistä lakia ei voi soveltaa tässä kohteessa, vaan alue tulisi vuokrata, mikäli sillä halutaan pitää matkaviestintukiasemaa.

Tonttiyksikkö tarjosi sähköpostitse 23.1.2023 Telia Towers Finland Oy:lle uutta 10 vuoden pituista jatkomaanvuokrasopimusta, joka

sopimusehdoiltaan oli melko vastaavanlainen kuin 31.3.2023 päättynyt maanvuokrasopimus. Telia Towers Finland Oy:ta maanvuokrasopimusneuvotteluissa edustanut Rejlers Finland Oy ilmoitti, ettei Telia Towers Finland Oy hyväksy kaupungin tarjoaman jatkomaanvuokrasopimuksen ehtoja ja vuokrahinnoittelua. Täten Telia Towers Finland Oy ei suostunut kaupungin tarjoamaan kiinteistöä 49-54-9908-8 koskevaan uuteen jatkomaanvuokrasopimukseen. Tämän myötä Telia Towers Finland Oy:lla tai Telia Finland Oyj:lla ei ole tällä hetkellä voimassa olevaa maanvuokrasopimusta kiinteistölle 49-54-9908-8.

Espoon kaupungin matkapuhelintukiasemia varten tehtävissä maanvuokrauksissa vuokran suuruus määritetään vuokra-alueelle sijoittuvan mastorakennelman korkeuden mukaan.

Telia Finland Oyj:n edellisessä 29.9.2017 allekirjoitetussa kiinteistön 49-54-9908-8 maanvuokrasopimuksessa vuokran määrä oli 80 euroa per mastometri per vuosi. Vuokraa ei sidottu elinkustannusindeksiin, eikä vuokraa tarkistettu vuokrakauden aikana kertaakaan. Telia Finland Oyj:n vuokra-alueelle sijoittaman mastorakennelman korkeus on 36 metriä, jolloin kokonaisvuosivuokra oli 2 880 euroa vuodessa.

Espoon kaupungin nykyisen käytänteen mukaan vuokran määrä on 85 euroa per mastometri per vuosi. Tämä vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja sitä tarkistetaan vuokrakauden aikana kalenterivuosittain. Telia Towers Finland Oy:lle tarjotussa jatkomaanvuokrasopimuksessa vuosivuokra olisi ollut 3 060 euroa vuodessa, perustuen heidän 36 metrin korkuiseen mastorakennelmaan kiinteistöllä.

Kiinteistön omistajan muistutus on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Hakijan vastine muistutukseen

Hakijan vastineessa todetaan, että hankkeelle on haettu ja saatu lainvoimainen poikkeamalupa vuoden 2016 aikana. Poikkeamaluvassa kaavan osalta on otettu kantaa kaavan vastaisuuteen. Koska tarvittavat luvat, mukaan lukien poikkeamislupa kaavan osalta, ovat lainvoimaisesti olemassa, ei kaavoitus muodosta estettä sijoitusluvan myöntämiselle.

Vastineen mukaan tukiasemat sijoittuvat kuntien ja kaupunkien omistamille yleisille alueille. Tämän vuoksi kunnat ja kaupungit ovat tukiasemien maa-alueiden vuokrauksissa vahvassa asemassa ja vuokralaisten mahdollisuudet vaikuttaa vuokratasoon ovat hyvin rajalliset.

Hakijan näkemyksen mukaan kaupungin yksipuolisesti esittämä vuokrataso, 3 060 euroa vuodessa, ei ole kohtuullinen huomioiden muun muassa maapohjan arvostuksen kyseisellä alueella. Vuokranantajan

ehdottama vuokrataso ei ole ollut hakijan noudattamien maksuperiaatteiden mukaisesti kaupallisesti hyväksyttävä. Espoon kaupungin esittämä vuosivuokra poikkeaa myös olennaisesti muiden kaupunkien hinnoittelusta. Esimerkiksi Tampereen kaupungissa 100 m2 tukiasematarkoitukseen (42 m korkea pylväs) vuokratun kiinteistön vuosivuokra on 363,03 euroa ja Nokialla 138,23 euroa.

Hakija katsoo, että muistutuksessa ei ole esitetty mitään sellaisia seikkoja, jotka estäisivät sijoitussuunnitelman mukaisen sijoituksen ja toivoo, että asiassa tehdään myönteinen sijoittamispäätös.

Vastine muistutukseen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Maanomistajan kuuleminen

Tonttiyksikkö on antanut vastineen ympäristö- ja rakennuslautakunnalle.

Vastineen mukaan kiinteistöä 49-54-9908-8 koskeva Espoon kaupungin ja Telian välinen 29.9.2017 allekirjoitettu maanvuokrasopimus päättyi 31.3.2023. Kyseisessä maanvuokrasopimuksessa Espoon kaupunki vuokrasi alaa kiinteistöltä 49-54-9908-8 Telialle matkapuhelintukiaseman rakennuspaikkaa varten.

Tonttiyksikkö katsoo, että Telia on rikkonut 31.3.2023 päättyneen maanvuokrasopimuksen ehtoja käyttämällä luvattomasti aluetta maanvuokrasopimuksen päättymisen jälkeen. Telia ei ole ollut halukas tekemään kaupungin kanssa uutta maanvuokrasopimusta alueesta ja käyttää siten edelleen luvattomasti aluetta pitämällä siellä tukiasemaansa.

Tonttiyksikkö haluaa tuoda esiin, että sijoittamisoikeuden myötä kaupungilla maanomistajana ei ole enää mahdollisuuksia vaikuttaa sijoittamisoikeutta koskevaan alueen käyttöön sitä koskevilla sopimusehdoilla. Maanvuokrasopimuksella kaupunki voi varmistaa, että tukiasema-alue pidetään siistinä ja turvallisena. Tämä on merkityksellinen seikka, sillä kuten kiinteistöllä 49-54-9908-8 sijaitseva tukiasema, myös huomattava osa muista tukiasemista sijaitsee yleisillä alueilla erilaisten puistoraittien ja kevyen liikenteen väylien välittömässä läheisyydessä.

Mikäli Telia saa hakemansa sijoittamisoikeuden, ei Tonttiyksikkö maanomistajana voi enää jatkossa vuokranantajana ohjata tai vaikuttaa tukiasema-alueen kunnossapitoon. Maanvuokrasopimuksessa voidaan selkeästi ja yksiselitteisesti osoittaa vuokralaiselle vastuita tukiasema-alueen ja sen huoltotien turvallisuudesta suhteessa kolmansiin osapuoliin, esimerkiksi puistossa ulkoileviin henkilöihin. Tonttiyksikön tulkinnan mukaan sijoittamisoikeus ei selvästi velvoita Teliaa esimerkiksi puistoalueen käyttäjät huomioivaan talvikunnossapitoon, eikä Tonttiyksikkö voisi sijoittamisoikeuden myötä enää vaikuttaa siihen, että tukiasema-alue

ja sille johtava huoltotie ovat turvallisia myös puistoalueen ulkoilijoille.

Vastineen mukaan Espoo on yksi Suomen nopeimmin kasvavimpia kaupunkeja, mikä näkyy myös maankäytön muutoksen vauhdissa. Tonttiyksikön katsoo, että kaupungille ei tulisi asettaa tarpeettomasti esteitä kehittää omistamiaan maa-alueita. Sijoittamisoikeudella luodaan merkittävä haitta kaupungin omistamien maa-alueiden kehittämiseen.

Tonttiyksikkö on tehnyt määräaikaisia maanvuokrasopimuksia tukiasematoimijoiden kanssa. Maanvuokrasopimuksen päättymisen lähestyessä on Tonttiyksikkö maanomistajana voinut arvioida, onko tukiaseman pitämistä mahdollista jatkaa vai onko alueelle tiedossa muuttuvaa maankäyttöä (esimerkiksi asuinrakentamista). Maanvuokrasopimuksissa on myös ollut irtisanomisehto, joka on mahdollistanut maanvuokrasopimuksen irtisanomisen molemmille osapuolille kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla. Tonttiyksikkö ei kuitenkaan ole tähän mennessä käyttänyt tukiasematoimintaa koskevissa maanvuokrauksissa irtisanomisehtoa, eikä Tonttiyksikkö yleisesti ottaen irtisano maanvuokrasopimuksia kevyin perustein.

Mikäli alueelle ei kohdistu merkittäviä maankäytön muutoksia, on Tonttiyksikkö poikkeuksetta ollut halukas tekemään tukiasematoimijan kanssa uuden maanvuokrasopimuksen. Muuttuvan maankäytön tilanteissa tukiasemalle on voitu etsiä uutta vaihtoehtoista sijaintia siten, että tukiasematoiminta alueella voi jatkua ilman merkittäviä maankäytöllisiä vaikutuksia. Samalla Tonttiyksikkö on pystynyt kehittämään vanhan tukiaseman aluetta maankäytöllisesti tehokkaampaan käyttöön.

Tonttiyksikkö katsoo, että asiassa ei ole käsillä hallituksen esityksessä (HE 221/2013) tarkoitettuja poikkeavia olosuhteita, joiden nojalla olisi syytä ryhtyä hallintopakkoon rinnastuvaan toimenpiteeseen. Sijoituslupahakemuksessa on Tonttiyksikön näkemyksen mukaan kysymys siitä, että hakija pyrkii sijoittamisoikeutta hakemalla saavuttamaan liiketoiminnallista hyötyä maanomistajan, tässä tapauksessa Espoon kaupungin, kustannuksella.

Tonttiyksikkö toteaa lopuksi, että mikäli sijoittamisoikeutta ei anneta, Tonttiyksikkö on valmis tekemään Telian kanssa tarvittavasta alueesta maanvuokrasopimuksen samalla vuokratasolla ja olennaisilta osin samoilla ehdoilla, joilla Telian ja muiden telemastotoimijoiden kanssa on tehty vuosien 2019-2024 aikana yhteensä lähes seitsemänkymmentä maanvuokrasopimusta. Tältä osin voidaan siis viitata jo varsin vakiintuneeseen sopimuskäytäntöön, josta hakija pyrkii sijoittamisoikeutta hakemalla yksipuolisesti irtautumaan.

Tonttiyksikkö katsoo, että sijoitusluvan antamiselle ei ole asiassa perusteita.

Maanomistajan vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Hakijan vastine maanomistajan kuulemisessa esitettyihin seikkoihin ympäristö- ja rakennuslautakunnalle

Hakija on ottanut kantaa maanomistajan kuulemisessa esitettyihin seikkoihin.

Espoon kaupunki kirjoittaa vastineessaan, että Telia olisi rikkonut 31.3.2023 päättyneen aiemman maanvuokrasopimuksensa ehtoja käyttämällä luvattomasti aluetta maanvuokrasopimuksen päättymisen jälkeen. Telia toteaa tähän, että rakennusvalvontaviranomaisella ei ole toimivaltaa ottaa kantaa kysymykseen koskien alueen väitettyä luvatonta käyttöä eikä ko. kysymys kuulu ratkaistavaksi tässä menettelyssä. Vastineessa todetaan lisäksi, että Espoon kaupungin näkemyksillä ja kommenteilla koskien kaupungin mahdollisuuksia vaikuttaa alueen käyttöön ei tule olla vaikutusta asian ratkaisemiseen.

Vastineessa todetaan, että sijoittamisoikeus on erityislainsäädännön turvaama vahva oikeus. SVPL:n säätämisen tavoitteena on muun muassa sen varmistaminen, että viestintäverkkoja ja viestintäpalveluita on kohtuullisin ehdoin jokaisen saatavilla koko maassa sekä sen varmistaminen, että viestintäverkot ja -palvelut ovat teknisesti kehittyneitä, laadultaan hyviä, toimintavarmoja ja turvallisia sekä hinnaltaan edullisia.

Telia huomauttaa, että Espoon kaupunki siteeraa vastineessaan SVPL:n esitöitä (HE 221/2013) varsin harhaanjohtavasti. Todellisuudessa SVPL:n 28 luvussa tai siihen liittyvässä hallituksen esityksessä ei edellytetä, että käsillä tulisi olla "poikkeavat olosuhteet", jotta sijoittamisoikeus voitaisiin myöntää. Kuten Telia on yllä tuonut esiin, sijoittamisoikeuden myöntämisen edellytykset on määritelty tyhjentävästi SVPL:n 234 §:ssä, ja tilanteessa, jossa sijoittamisen edellytykset ovat käsillä, rakennusvalvontaviranomaisen tulee vahvistaa sijoittamissuunnitelma. Rakennusvalvonnan ei tule perustaa päätöksentekoaan muiden SVPL:n 234 §:n ulkopuolisten seikkojen arviointiin.

Telia pitää selvänä, että lainsäätäjän tarkoituksena ei ole ollut luoda jonkinlaista täysin yksilöimätöntä "lisäkriteeristöä" sijoittamissuunnitelman vahvistamiselle Espoon kaupungin väittämällä tavalla siten, että sijoittaminen edellyttäisi SVPL:n 234 §:n mukaisten edellytysten täyttymisen lisäksi sitä, että hakemuksen kohteena olevan tilanteen voitaisiin katsoa olevan jonkinlainen "poikkeustapaus". Kuten yllä on todettu, Espoon kaupunki väittää virheellisesti, että hallituksen esitys edellyttäisi "poikkeavien olosuhteiden käsillä oloa", vaikka tällaista mainintaa koskien "poikkeavia olosuhteita" ei hallituksen esityksessä todellisuudessa ole. Sen sijaan Telia pitää selvänä, että lainsäätäjä on

tarkoittanut sitä, että sijoittamisesta sopiminen on ensisijainen tapa edetä, ja Telia onkin ennen sijoittamislupamenettelyn käynnistämistä pyrkinyt hyvässä uskossa pääsemään sijoittamisesta sopimukseen. Kun sopimusta ei ole saavutettu, on Telia hakenut sijoittamisoikeutta rakennusvalvontaviranomaiselta.

Mitä tulee maanomistajan väitteisiin siitä, että Telia pyrkisi sijoittamisoikeutta hakemalla saavuttamaan liiketoiminnallista hyötyä Espoon kaupungin kustannuksella, Telia toteaa, että rakennusvalvonnan ei tule (eikä sillä ole toimivaltaa) sijoittamislupa-asiaa ratkaistessaan ottaa kantaa tämän tyyppisiin väitteisiin.

Telia painottaa, että sillä seikalla, että Espoon kaupunki olisi ollut valmis solmimaan kohdetta koskien uuden vuokrasopimuksen, jos Telia olisi ollut valmis hyväksymään kaupungin esittämän vuokratason, ei ole käsillä olevan sijoittamislupa-asian ratkaisemisen kannalta merkitystä. SVPL:n 28 luvun mukaisen sijoittamislupamenettelyn käynnistämisen edellytyksenä on se, että sijoittamisesta ei ole "päästy sopimukseen", ottamatta kantaa siihen, mistä syystä sopimukseen ei olla päästy. Tällöin siis syy sille, ettei sopimukseen päästä, voi olla esimerkiksi se, että osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen maanvuokrauksen ehdoista, kuten vuokratasosta, eikä ainoastaan se, että kiinteistön omistaja kategorisesti kieltäytyisi kokonaan solmimasta sopimusta sijoittamisesta.

Lisäksi Telia painottaa, ettei rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan käsillä olevassa sijoituslupamenettelyssä kuulu sen arvioiminen, mistä syystä sopimukseen sijoittamisesta ei olla päästy tai mikä olisi kohtuullinen tai asianmukainen vuokrataso, jos kohteesta solmittaisiin maanvuokrasopimus.

Telia painottaa, että sijoittamislupahakemus perustuu langattomien matkaviestinverkkoyhteyksien turvaamiseen viranomaispäätöksellä tilanteessa, jossa sopimukseen yrityksistä huolimatta ei ole päästy. Rakennusvalvontaviranomaiset vastaavat viime kädessä siitä, että kaupungin tai kunnan alueella on siellä asuvia ja työskenteleviä palveleva tarvittava infrastruktuuri, joksi myös toimiva viestintäverkko katsotaan.

Hakijan vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Hakemuksen uudelleenarviointi Helsingin hallinto-oikeuden kumoavan päätöksen johdosta

Ympäristö- ja rakennuslautakunta on päätöksellään 2.5.2024 § 65 hylännyt Telian sijoittamisoikeutta koskevan hakemuksen sillä perusteella, että sijoittaminen olisi voitu järjestää SVPL 234 §:n 2 momentissa tarkoitetusti

tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin siten, että Telia olisi suostunut kaupungin tarjoamaan maanvuokrasopimukseen.

Hakija on valittanut päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen. Helsingin hallinto-oikeus on 20.1.2025 antamallaan päätöksellä 195/2025 kumonnut ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 2.5.2024 § 65 ja palauttanut asian lautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi. Hallinto-oikeuden päätöksessä todetaan muun ohella, että lautakunnan päätöksestä ilmenevästä hylkäämisperusteessa ei ole kyse sijoittamisoikeuden myöntämisedellytyksestä, eikä hakemusta sijoittamisoikeudesta ole siten voitu hylätä sillä perusteella, että maanvuokrasopimus on jäänyt syntymättä vuokran määrää koskevan erimielisyyden vuoksi.

Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen johdosta ympäristö- ja rakennuslautakunta arvioi sijoittamisoikeuden myöntämisedellytyksiä uudelleen.

Tonttiyksikölle on varattu tilaisuus lausua asiassa ennen hakemuksen saattamista ympäristö- ja rakennuslautakunnan uudelleen käsiteltäväksi. Tonttiyksikkö on viitannut asiassa aikaisemmin antamaansa vastineeseen.

Hallinto-oikeuden päätös on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Johtopäätökset

Sijoittamisen edellytykset on määritelty sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 234 §:n 1 ja 2 momentissa.

Asiassa saadun selvityksen perusteella kiinteistöllä 49-54-9908-8 sijaitseva masto on ollut samalla paikalla vuodesta 2019 lähtien. Hankkeelle on myönnetty poikkeamispäätös ja toimenpidelupa matkaviestintukiaseman ja laitesuojan rakentamiselle. Poikkeamispäätöksessä on hyväksytty maston ja laitetilan sijoittaminen asemakaavan mukaiselle suojaviheralueelle EV. Poikkeamispäätöksessä on katsottu muun ohella, että ehtojen mukaisesti toteutettuna hanke täyttää riittävässä määrin sille asetettavat maisemaan soveltumista ja sopusuhtaisuutta koskevat vaatimukset eikä vaikeuta oleellisesti alueen käyttämistä asemakaavassa osoitettuun tarkoitukseen eikä aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitetty huomiota siihen, ettei kiinteistölle aiheuteta tarpeetonta haittaa.

Telia Towers Finland Oy ja maanomistaja Espoon kaupunki ovat sopineet olemassa olevan maston sijoittamisesta maanvuokrasopimuksella. Maanvuokrasopimus on päättynyt 31.3.2023. Osapuolet ovat neuvotelleet vuokrasopimuksen jatkosta sopimukseen pääsemättä, minkä vuoksi Telia Towers Finland Oy on hakenut rakennusvalvontaviranomaiselta sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa.

Hakija on vertaillut sijoittamisen eri toteutustapoja. Hakijan mukaan nykyisen, olemassa olevan maston korvaaminen radioteknisesti tyydyttävällä tavalla aiheuttaisi hakijalle vähintään 168 000 euron kustannukset. Näin ollen hakemuksessa esitetyt sijoitusvaihtoehdot edellyttäisivät hakijalta kohtuuttoman suuria investointeja.

Edellä esitetyn perusteella on katsottava, että maston sijoittamista muualle kuin hakemuksessa tarkoitettuun paikkaan ei voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Asiassa ei ole käynyt ilmi, että sijoittamisella vaikeutettaisiin alueen kaavoitusta tai sen toteuttamista. Asiassa ei liioin ole ilmennyt sellaisia seikkoja, joiden vuoksi sijoittamisesta voitaisiin katsoa aiheutuvan kiinteistölle 49-54-9908-8 tarpeetonta haittaa.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo edellä esitetyn perusteella, että hakemuksen mukainen sijoittaminen täyttää sähköisen viestinnän palveluista annetun lain sijoittamisen edellytykset (229, 230, 233 § 2 momentti ja 234 §). Sijoitus voidaan siten määrätä hakemuksen mukaisesti.

Tällä päätöksellä ratkaistaan ainoastaan sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukainen sijoittamisoikeus. Päätöksellä ei ratkaista mahdollisten muiden lain edellyttämien lupien tarvetta.

Tällä päätöksellä ei oteta kantaa sijoittamisesta maksettavaan korvaukseen. Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 237 §:n mukaan kiinteistön omistajalla on oikeus saada täysi korvaus haitasta ja vahingosta, joka on aiheutunut 229 §:n 1 momentissa tarkoitetusta sijoittamisesta. Jollei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

Maksu

Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksan tarkastus-, valvonta- ja palvelutehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä (MRL, 1.1.2025) 14 §:n 3 kohdan mukaan päätöksestä, joka koskee telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomastojen sijoittamista toisen omistamalle tai hallitsemalle kiinteistölle, veloitetaan päätöksen sisältämästä ensimmäisestä kiinteistöstä 1 000 € sekä kustakin seuraavasta kiinteistöstä 660 €.

Asiasta on peritty maksu jo 2.5.2024 tehdyn päätöksen § 65 yhteydessä, eikä tästä päätöksestä siten peritä erillistä maksua.

Sovellettavat oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 65	02.05.2024
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 91	05.06.2025

Päätöshistoria

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 02.05.2024 § 65

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää hylätä sijoittamisoikeutta ja aloittamisoikeutta koskevan hakemuksen.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n 6 momentin ensimmäisen virkkeen mukaan telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomaston sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsemalle kiinteistölle säädetään sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 28 luvussa.

Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 §:n 1 momentin mukaan teleyrityksellä on tässä luvussa säädetyin edellytyksin oikeus sijoittaa toisen omistamalle tai hallitsemalle alueelle yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palveleva matkaviestiverkon radiomasto tukiasemineen sekä niihin liittyvä laite, kaapeli ja vähäinen rakennelma.

Pykälän 4 momentin mukaan teleyrityksen on sovittava 1 momentissa tarkoitetusta sijoittamisesta kiinteistön, rakennuksen tai muun rakennelman omistajan tai haltijan kanssa. Jollei sijoittamisesta ole päästy sopimukseen kiinteistön omistajan tai rakennuksen omistajan kanssa, sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

Saman lain 230 §:n mukaan, jos osapuolet eivät pääse sopimukseen 229 §:ssä tarkoitetusta sijoittamisesta, teleyrityksen on laadittava sijoittamisesta suunnitelma (sijoittamissuunnitelma). Sijoittamissuunnitelman tulee sisältää tarpeellisin osin 230 §:ssä edellytetyt tiedot.

Saman lain 233 §:n 1 momentin mukaan, jos sijoittamisesta ei päästä sopimukseen, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi teleyrityksen hakemuksesta päätöksellään antaa teleyritykselle sijoittamisoikeuden vahvistamalla 230 §:ssä tarkoitetun sijoittamissuunnitelman. Pykälän 2 momentin mukaan sijoittamissuunnitelman vahvistamisen edellytyksenä on, että suunnitelma täyttää 234 §:ssä säädetyt edellytykset. Tarvittaessa

rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia teleyritykseltä lisätietoja edellytysten täyttymisestä sekä edellyttää muutoksia sijoittamissuunnitelmaan.

Saman lain 234 §:n 1 momentissa sijoittamisen edellytyksistä säädetään, että telekaapelia, radiomastoa ja tukiasemaa ei saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti eikä siten, että vaikeutetaan voimassa olevan maakunta- tai yleiskaavan toteutumista. Sijoittaminen ei saa myöskään vaikeuttaa kaavojen laatimista.

Pykälän 2 momentin mukaan yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palvelevan telekaapelin, tukiaseman ja radiomaston sijoittamisen edellytyksenä on, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle ja rakennukselle aiheuteta tarpeetonta haittaa. Telekaapelin, radiomaston ja tukiaseman sekä niihin liittyvien laitteiden sijoittamisesta ja kunnossapidosta ei saa aiheutua sellaista haittaa tai vahinkoa kiinteistön käytölle ja rakennukselle, joka on kohtuullisin kustannuksin vältettävissä.

Telekaapeli on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa (503/2005) tarkoitetulle tiealueelle tai kiinteistönmuodostamislaissa (554/1995) tarkoitetulle yleiselle alueelle.

Lainvalmisteluaineisto

Hallituksen esityksessä eduskunnalle tietoyhteiskunta-kaareksi sekä laeiksi maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n ja rikoslain 38 luvun 8 b §:n muuttamisesta HE 221/2013 perustellaan ja avataan tarkemmin kyseisen lain tarkoitusta ja soveltamistilanteita.

Hallituksen esityksen mukaan jos sijoittamisesta ei päästä sopimukseen osapuolten välillä, viime kädessä kunnan rakennusvalvontaviranomainen voisi päättää sijoittamisesta toisen kiinteistölle tai rakennukseen. Sääntelyä on siten arvioitava perustuslain 15 §:n 1 momentin ja perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytysten näkökulmasta.

Ehdotuksen tarkoituksena on varmistaa mahdollisuus sijoittaa yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palveleva matkaviestinverkon radiomasto ja tukiasema toisen omistamalle maalle tai rakennukseen. Puhe- ja tietoliikennepalveluista on tullut peruspalvelun kaltainen hyödyke, minkä vuoksi on tarpeen varmistaa viime kädessä lainsäädännön keinoin kansalaisten ja yritysten mahdollisuus saada toimivia viestintäpalveluja.

Hallituksen esityksessä nostetaan esiin, että ongelmatilanteita voi tulla esimerkiksi silloin, kun radiomastojen tai matkaviestintukiasemapaikkojen vuokrasopimukset ovat päättymässä ja jos maan tai rakennuksen omistaja

ei ole halukas uusimaan vuokrasopimusta ja viestintäyhteydet tästä syystä vaarantuvat.

Hallituksen esityksen ja lainsäädännön lähtökohta ja tarkoitus on, että käytännössä radiomasto- ja tukiasemapaikoista neuvoteltaisiin ja sovittaisiin osapuolten välillä jatkossakin.

Telekaapelia, matkaviestinverkon radiomastoa ja tukiasemaa ei saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti eikä siten, että vaikeutetaan voimassa olevan maakunta- tai yleiskaavan toteutumista. Sijoittaminen ei saa myöskään vaikeuttaa kaavojen laatimista. Sijoittamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisesta ja laitteiden kunnossapidosta ei saa aiheutua sellaista haittaa tai vahinkoa, joka on kohtuullisin kustannuksin vältettävissä.

Hallituksen esityksen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan 229 §:n säännöksestä käy ilmi se pääsääntö, että 1 momentissa tarkoitettujen viestintäverkon osien sijoittamisesta sovitaan osapuolten välillä. Kun sijoittamisesta sovitaan osapuolten välillä, on tarkoituksenmukaista sopia sijoittamisen yksityiskohtien lisäksi toimenpide- ja kustannusvastuista, vahinkovastuista, ennallistamistoimista sijoittamisen päätyttyä sekä niistä edellytyksistä, joilla sijoittamissopimusta voidaan muuttaa.

Yksityiskohtaisissa 233 §:n perusteluissa korostetaan sitä, että vallitseva käytäntö ja ensisijainen menettelytapa on, että sijoittamisesta sovitaan osapuolten välillä. Sijoittamispäätös on rinnastettavissa hallintopakon käyttöön, minkä vuoksi päätöksenteko on annettu monijäseniselle toimielimelle.

Hallituksen esityksen yleis- ja yksityiskohtaisten perusteluiden mukaan pääsääntönä tulee olla sijoittamisesta sopiminen osapuolten välillä, eikä pakkosijoittamisesta annettuja säännöksiä arvioida tulevan sovellettaviksi kuin poikkeustapauksissa.

Teleyrityksen laite on siten sijoitettava vähemmän haittaa tuottavalla tavalla, vaikka tästä aiheutuisi teleyritykselle jonkin verran lisää kustannuksia.

Hakemus

Telia Towers Finland Oy hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa olemassa olevalle matkaviestinverkon radiomastolle tukiasemineen ja niihin liittyville laitteille, kaapeleille ja tarvittaville rakennelmille Espoon kaupungin 54. (Kilon) kaupunginosassa sijaitsevalle kiinteistölle 49-54-9908-8 Kappalinsyrjä. Viestintäliikenteen turvaamiseksi hakija pyytää myös rakennusvalvontaviranomaiselta ns.

aloittamisoikeutta (laki sähköisen viestinnän palveluista 233 §).

Määräaikainen maanvuokrasopimus maanomistajan kanssa on päättynyt 31.3.2023. Telia ei yrityksistään huolimatta ole kuitenkaan päässyt uuden maanvuokrasopimuksen ehdoista sopimukseen kiinteistön omistajan Espoon kaupungin kanssa ja hakee tästä syystä sijoituslupaa.

Hakemuksen mukaan olemassa oleva matkaviestintukiasema palvelee aluetta paikallisesti, muutaman sadan metrin säteellä. Matkaviestintukiasema ylläpitää alueen langattoman 4G / 5G - matkaviestinverkon datakapasiteettia ja samalla myös kuuluvuutta. Matkaviestintukiaseman masto on ns. monioperaattori-mallia, joka palvelee operaattoreita. Yksi tukiasema voi palvella samanaikaisesti vain rajallisen määrän asiakkaita. Sen kapasiteetti on rajallinen.

Masto, laitesuoja ja telekaapelit ovat olemassa ja niihin ei tehdä muutoksia. Kohteelle on haettu tarvittavat viranomaisluvat vuoden 2016-2017 aikana eikä kohteelle siten enää tarvitse hakea erillisiä viranomaislupia. Kohde on rakennettu vuonna 2019. Kaapeleille on haettu tarvittavat kiinteistön omistajan luvat ja kaivuuluvat.

Hakemuksen mukaan huoltokulku tukiasemalle on vuosittain vähäistä. Keskimäärin huoltokulkua on muutamia kertoja vuodessa, mahdollisesti vain kerran vuodessa. Antennien vaihdot mastoon ja laitelisäykset laitesuojaan liittyvät matkaviestinverkon tekniikan muutoksiin/lisäyksiin, mm. nykyisin 5G:n rakentamiseen. Näitä tekniikan muutoksia/lisäyksiä tehdään antenneihin ja laitteistoihin keskimäärin muutaman vuoden välein. Ennakoimattomia viankorjauksia tukiaseman laitteistoihin/antenneihin tehdään epäsäännöllisesti, keskimäärin noin 0–3 kertaa vuodessa.

Mastojen ylläpitoihin kuuluu säännölliset tarkastustoimenpiteet. Yleisesti mastojen elinkaaret ovat noin 40 vuotta tai joissain kohteissa yli 40 vuotta. Nykyisin uusien mastojen elinkaari pääsääntöisesti on 50 vuotta. Elinkaaren aikana mastojen huoltotarkastuksia tehdään maston huoltoluokasta riippuen noin 5–8 vuoden välein. Laitesuojassa olevien laitteiden huoltotoimet, vaihdot ja viankorjaukset suoritetaan ns. kevyellä kalustolla (henkilö-/pakettiautolla). Mastoihin liittyvät huoltotarkastukset, antennien vaihdot/lisäykset ja viankorjaukset tehdään myös kohtuullisen kevyellä kalustolla, mm. nostokoriautolla.

Jos tukiaseman sijoitus tulee tarpeettomaksi tai muutoin sijoituslupa päättyy, tukiaseman rakenteet poistetaan ja alue siistitään. Riippuen sijainnista, siistiminen hoidetaan esim. nurmettamalla, kuorikatteella tai muulla ympäristöön sopivalla materiaalilla.

Hakemuksen liitteinä on toimitettu sijoittamissuunnitelma ja sitä täydentävät tiedot, tiedonanto sijoittamissuunnitelmasta, selvitys

vaihtoehtoisista sijoituspaikoista, kaupungin muistutus sekä Telian vastine muistutukseen.

Hakemus liitteineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

Kiinteistö, kaava- ja lupatilanne

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö 49-54-9908-8 sijaitsee vuonna 2012 hyväksytyn Kellarimäki-Friisinmäki nimisen asemakaavan mukaisella suojaviheralueella EV. Kyseiselle alueelle ei ole asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta.

Poikkeamispäätökselllä 3.11.2016 (lupatunnus 2016-1007) on myönnetty lupa noin 36 metriä korkean antennipylvään ja noin 8,5 m2 suuruisen laitesuojan rakentamiselle. Lupapäätöksen mukaan hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että se sijoittuu asemakaavan mukaiselle suojaviheralueelle EV, jolla ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Toimenpideluvalla 1.6.2012 § 77 (lupatunnus 2017-144) on myönnetty lupa 36 metriä korkean antennipylvään ja n. 8,5 m2 suuruisen laitesuojan rakentamiselle. Lupapäätöksen mukaan hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että se sijoittuu asemakaavan mukaiselle suojaviheralueelle EV, jolla ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Luvat on myönnetty seuraavin ehdoin:
1. Matkapuhelinpylväs ja laitesuojakaappi tulee sijoittaa 5.4.2016 päivätyssä asemapiirroksessa esitetylle paikalle.
2. Masto ja laitetila tulee sijoittaa ja rakentaa siten, etteivät ne riko tarpeettomasti maisemaa ja siten, että ne aiheuttavat mahdollisimman vähän haittaa naapureille ja kevyelle tai muullekaan liikenteelle.
3. Hanke on toteutettava ympäristöön hyvin sopivaksi ja siten, että hankkeen vaikutukset maastoon ja puustoon ovat mahdollisimman vähäiset.
4. Tukiasema ei saa aiheuttaa haittaa viereiselle maatien toiminnalle.

1.1.2012 voimaan tulleen Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 40 §:n mukaan mastot ja vastaavat tekniset pylväät ja niille johtavat kulkutiet on sijoitettava ja rakennettava niin, etteivät ne riko tarpeettomasti maisemaa eivätkä aiheuta haittaa naapureille.

Lupien hakemisen yhteydessä on selvitetty hankkeen vaikutusta ympäristöönsä, naapurustoon ja lähellä olevaan asutukseen sekä pyydetty lausunnot Finavialta, naapurilta ja ELY-keskukselta.

Poikkeamispäätöksen mukaan esitetty sijainti on rakennetun tiealueen ja katualueen välissä hankkeelle sopiva. Suojaviheralueelle rakentaminen on paikalle soveltuva eikä se aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle, tulevalle

kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä siitä aiheudu merkittäviä ympäristö- tai muita haittoja.

Sijoittamissuunnitelma

Hakija on laatinut hankkeesta sijoittamissuunnitelman ja antanut sen tiedoksi kiinteistön omistajalle.

Sijoittamissuunnitelman mukaan kyseessä on olemassa oleva radiomasto ja laitesuoja kiinteistöllä 49-54-9908-8 Kappalinsyrjä. Maston korkeus on 36 metriä ja laitesuojan (kopin) ala on noin 8.5 m2. Mastossa ei ole haruksia. Laitesuojaan on rakennettu (kaivettu) tarvittavat maakaapelit (sähkö- ja telekaapelit) kiinteistön 49-54-9908-8 kautta. Mastossa ja laitesuojassa on matkaviestinverkon (4G/5G) tukiaseman antenneja ja laitteita. Koska Telia ei ole päässyt sopimukseen sijoittamisesta maanomistajan kanssa, Telia hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa ja aloittamisoikeutta.

Muistutus

Espoon kaupungin tonttiyksikkö on jättänyt muistutuksen kiinteistöä 49-54-9908-8 koskevasta sijoittamissuunnitelmasta.

Tonttiyksikön näkemys on, että tässä kohteessa sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukainen sijoituslupa ei ole oikea tapa saada oikeutta pitää matkaviestintukiasemaa kohteessa. Toisin sanoen tuota lakia ei voi soveltaa tässä kohteessa, vaan alue tulisi vuokrata, mikäli sillä halutaan pitää matkaviestintukiasemaa.

Tonttiyksikkö tarjosi sähköpostitse 23.1.2023 Telia Towers Finland Oy:lle uutta 10 vuoden pituista jatkomaanvuokrasopimusta kiinteistölle 49-54-9908-8, joka sopimusehdoiltaan oli melko vastaavanlainen kuin 31.3.2023 päättynyt maanvuokrasopimus. Telia Towers Finland Oy:ta maanvuokrasopimusneuvotteluissa edustanut Rejlers Finland Oy ilmoitti, ettei Telia Towers Finland Oy hyväksy kaupungin tarjoaman jatkomaanvuokrasopimuksen ehtoja ja vuokrahinnoittelua. Täten Telia Towers Finland Oy ei suostunut kaupungin tarjoamaan kiinteistöä 49-54-9908-8 koskevaan uuteen jatkomaanvuokrasopimukseen. Tämän myötä Telia Towers Finland Oy:lla tai Telia Finland Oyj:lla ei ole tällä hetkellä voimassa olevaa maanvuokrasopimusta kiinteistölle 49-54-9908-8.

Espoon kaupungin matkapuhelintukiasemia varten tehtävissä maanvuokrauksissa vuokran suuruus määritetään vuokra-alueelle sijoittuvan mastorakennelman korkeuden mukaan.

Telia Finland Oyj:n edellisessä 29.9.2017 allekirjoitetussa kiinteistön 49-54-9908-8 maanvuokrasopimuksessa vuokran määrä oli 80 euroa per

mastometri per vuosi. Vuokraa ei sidottu elinkustannusindeksiin, eikä vuokraa tarkistettu vuokrakauden aikana kertaakaan. Telia Finland Oyj:n vuokra-alueelle sijoittaman mastorakennelman korkeus on 36 metriä, jolloin kokonaisvuosivuokra oli 2880 euroa vuodessa.

Espoon kaupungin nykyisen käytänteen mukaan vuokran määrä on 85 euroa per mastometri per vuosi. Tämä vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja sitä tarkistetaan vuokrakauden aikana kalenterivuosittain. Telia Towers Finland Oy:lle tarjotussa jatkomaanvuokrasopimuksessa vuosivuokra olisi ollut 3 060 euroa vuodessa, perustuen heidän 36 metrin korkuiseen mastorakennelmaan kiinteistöllä.

Muistutus on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

Hakijan vastine muistutukseen

Hakija toteaa, että hankkeelle on haettu ja saatu lainvoimainen poikkeamalupa vuoden 2016 aikana. Poikkeamaluvassa (luvan tunnus: 2016-1007) kaavan osalta on otettu kantaa kaavan vastaisuuteen. Koska tarvittavat luvat, mukaan lukien poikkeamislupa kaavan osalta, ovat lainvoimaisesti olemassa, ei kaavoitus muodosta estettä sijoitusluvan myöntämiselle.

Vastineen mukaan tukiasemat sijoittuvat kuntien ja kaupunkien omistamille yleisille alueille. Tämän vuoksi kunnat ja kaupungit ovat tukiasemien maa-alueiden vuokrauksissa vahvassa asemassa ja vuokralaisten mahdollisuudet vaikuttaa vuokratasoon ovat hyvin rajalliset.

Hakijan näkemyksen mukaan kaupungin yksipuolisesti esittämä vuokrataso, 3060 euroa vuodessa, ei ole kohtuullinen huomioiden muun muassa maapohjan arvostuksen kyseisellä alueella. Vuokranantajan ehdottama vuokrataso ei ole ollut hakijan noudattamien maksuperiaatteiden mukaisesti kaupallisesti hyväksyttävä. Espoon kaupungin esittämä vuosivuokra poikkeaa myös olennaisesti muiden kaupunkien hinnoittelusta. Esimerkiksi Tampereen kaupungissa 100 m2 tukiasematarkoitukseen (42 m korkea pylväs) vuokratun kiinteistön vuosivuokra on 363,03 euroa ja Nokialla 138,23 euroa.

Hakija katsoo, että muistutuksessa ei ole esitetty mitään sellaisia seikkoja, jotka estäisivät sijoitussuunnitelman mukaisen sijoituksen ja toivoo, että asiassa tehdään myönteinen sijoittamispäätös.

Vastine muistutukseen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Maanomistajan kuuleminen

Espoon kaupungin tonttiyksikkö on antanut vastineen ympäristö- ja rakennuslautakunnalle.

Vastineen mukaan kiinteistöä 49-54-9908-8 koskeva Espoon kaupungin ja Telian välinen 29.9.2017 allekirjoitettu maanvuokrasopimus päättyi 31.3.2023. Kyseisessä maanvuokrasopimuksessa Espoon kaupunki vuokrasi alaa kiinteistöltä 49-54-9908-8 Telialle matkapuhelintukiaseman rakennuspaikkaa varten.

Tonttiyksikkö katsoo, että Telia on rikkonut 31.3.2023 päättyneen maanvuokrasopimuksen ehtoja käyttämällä luvattomasti aluetta maanvuokrasopimuksen päättymisen jälkeen. Telia ei ole ollut halukas tekemään kaupungin kanssa uutta maanvuokrasopimusta alueesta ja käyttää siten edelleen luvattomasti aluetta pitämällä siellä tukiasemaansa.

Tonttiyksikkö haluaa tuoda esiin, että sijoittamisoikeuden myötä kaupungilla maanomistajana ei ole enää mahdollisuuksia vaikuttaa sijoittamisoikeutta koskevaan alueen käyttöön sitä koskevilla sopimusehdoilla. Maanvuokrasopimuksella kaupunki voi varmistaa, että tukiasema-alue pidetään siistinä ja turvallisena. Tämä on merkityksellinen seikka, sillä kuten kiinteistöllä 49-54-9908-8 sijaitseva tukiasema, myös huomattava osa muista tukiasemista sijaitsee yleisillä alueilla erilaisten puistoraittien ja kevyen liikenteen väylien välittömässä läheisyydessä.

Mikäli Telia saa hakemansa sijoittamisoikeuden, ei Tonttiyksikkö maanomistajana voi enää jatkossa vuokranantajana ohjata tai vaikuttaa tukiasema-alueen kunnossapitoon. Maanvuokrasopimuksessa voidaan selkeästi ja yksiselitteisesti osoittaa vuokralaiselle vastuita tukiasema-alueen ja sen huoltotien turvallisuudesta suhteessa kolmansiin osapuoliin, esimerkiksi puistossa ulkoileviin henkilöihin. Tonttiyksikön tulkinnan mukaan sijoittamisoikeus ei selvästi velvoita Teliaa esimerkiksi puistoalueen käyttäjät huomioivaan talvikunnossapitoon, eikä Tonttiyksikkö voisi sijoittamisoikeuden myötä enää vaikuttaa siihen, että tukiasema-alue ja sille johtava huoltotie ovat turvallisia myös puistoalueen ulkoilijoille.

Vastineen mukaan Espoo on yksi Suomen nopeimmin kasvavimpia kaupunkeja, mikä näkyy myös maankäytön muutoksen vauhdissa. Tonttiyksikön katsoo, että kaupungille ei tulisi asettaa tarpeettomasti esteitä kehittää omistamiaan maa-alueita. Sijoittamisoikeudella luodaan merkittävä haitta kaupungin omistamien maa-alueiden kehittämiseen.

Tonttiyksikkö on tehnyt määräaikaisia maanvuokrasopimuksia tukiasematoimijoiden kanssa. Maanvuokrasopimuksen päättymisen lähestyessä on Tonttiyksikkö maanomistajana voinut arvioida, onko tukiaseman pitämistä mahdollista jatkaa vai onko alueelle tiedossa

muuttuvaa maankäyttöä (esimerkiksi asuinrakentamista). Maanvuokrasopimuksissa on myös ollut irtisanomisehto, joka on mahdollistanut maanvuokrasopimuksen irtisanomisen molemmille osapuolille kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla. Tonttiyksikkö ei kuitenkaan ole tähän mennessä käyttänyt tukiasematoimintaa koskevissa maanvuokrauksissa irtisanomisehtoa, eikä Tonttiyksikkö yleisesti ottaen irtisano maanvuokrasopimuksia kevyin perustein.

Mikäli alueelle ei kohdistu merkittäviä maankäytön muutoksia, on Tonttiyksikkö poikkeuksetta ollut halukas tekemään tukiasematoimijan kanssa uuden maanvuokrasopimuksen. Muuttuvan maankäytön tilanteissa tukiasemalle on voitu etsiä uutta vaihtoehtoista sijaintia siten, että tukiasematoiminta alueella voi jatkua ilman merkittäviä maankäytöllisiä vaikutuksia. Samalla Tonttiyksikkö on pystynyt kehittämään vanhan tukiaseman aluetta maankäytöllisesti tehokkaampaan käyttöön.

Tonttiyksikkö katsoo, että asiassa ei ole käsillä hallituksen esityksessä (HE 221/2013) tarkoitettuja poikkeavia olosuhteita, joiden nojalla olisi syytä ryhtyä hallintopakkoon rinnastuvaan toimenpiteeseen. Sijoituslupahakemuksessa on Tonttiyksikön näkemyksen mukaan kysymys siitä, että hakija pyrkii sijoittamisoikeutta hakemalla saavuttamaan liiketoiminnallista hyötyä maanomistajan, tässä tapauksessa Espoon kaupungin, kustannuksella.

Tonttiyksikkö toteaa lopuksi, että mikäli sijoittamisoikeutta ei anneta, Tonttiyksikkö on valmis tekemään Telian kanssa tarvittavasta alueesta maanvuokrasopimuksen samalla vuokratasolla ja olennaisilta osin samoilla ehdoilla, joilla Telian ja muiden telemastotoimijoiden kanssa on tehty vuosien 2019–2024 aikana yhteensä lähes seitsemänkymmentä maanvuokrasopimusta. Tältä osin voidaan siis viitata jo varsin vakiintuneeseen sopimuskäytäntöön, josta hakija pyrkii sijoittamisoikeutta hakemalla yksipuolisesti irtautumaan.

Tonttiyksikkö katsoo, että sijoitusluvan antamiselle ei ole asiassa perusteita.

Maanomistajan vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Hakijan vastine maanomistajan vastineeseen ympäristö- ja rakennuslautakunnalle

Telia ottaa seuraavassa kantaa maanomistajan Espoon kaupungin vastineessa esitettyihin seikkoihin. Tämän lisäksi Telia ottaa lyhyesti kantaa myös ympäristö- ja rakennuslautakunnan 21.3.2024 kokouksen alkuperäisestä esityslistasta ilmenneisiin Telian näkemyksen mukaan virheellisiin johtopäätöksiin, joiden pohjalta asiassa oltiin aikeissa esittää tehtäväksi Telian kannalta kielteinen päätös.

Espoon kaupunki kirjoittaa vastineessaan, että Telia olisi rikkonut 31.3.2023 päättyneen aiemman maanvuokrasopimuksensa ehtoja käyttämällä luvattomasti aluetta maanvuokrasopimuksen päättymisen jälkeen. Telia toteaa tähän, että rakennusvalvontaviranomaisella ei ole toimivaltaa ottaa kantaa kysymykseen koskien alueen väitettyä luvatonta käyttöä eikä ko. kysymys kuulu ratkaistavaksi tässä menettelyssä. Samoin vastineessa todetaan Espoon kaupunki nostaa esiin vastineessaan, että sen näkemyksen mukaan sijoittamisoikeuden myötä kaupungilla maanomistajana ei olisi enää mahdollisuuksia vaikuttaa sijoittamisoikeutta koskevan alueen käyttöön sitä koskevilla sopimusehdoilla. Telia toteaa myös tähän, ettei yllä esitetyillä Espoon kaupungin näkemyksillä ja kommenteilla tule olla vaikutusta asian ratkaisemiseen. Edelleen Telia katsoo vastineessaan, että Espoon kaupungin esittämät huolet tukiaseman nykysijainnin ongelmallisuudesta maankäytön kehittämisen näkökulmasta ovat perustelemattomia.

Vastineessa todetaan, että sijoittamisoikeus on erityislainsäädännön turvaama vahva oikeus. SVPL:n säätämisen tavoitteena on muun muassa sen varmistaminen, että viestintäverkkoja ja viestintäpalveluita on kohtuullisin ehdoin jokaisen saatavilla koko maassa sekä sen varmistaminen, että viestintäverkot ja -palvelut ovat teknisesti kehittyneitä, laadultaan hyviä, toimintavarmoja ja turvallisia sekä hinnaltaan edullisia.

Telia huomauttaa, että Espoon kaupunki siteeraa vastineessaan SVPL:n esitöitä (HE 221/2013) varsin harhaanjohtavasti. Todellisuudessa SVPL:n 28 luvussa tai siihen liittyvässä hallituksen esityksessä ei edellytetä, että käsillä tulisi olla ”poikkeavat olosuhteet”, jotta sijoittamisoikeus voitaisiin myöntää. Kuten Telia on yllä tuonut esiin, sijoittamisoikeuden myöntämisen edellytykset on määritelty tyhjentävästi SVPL:n 234 §:ssä, ja tilanteessa, jossa sijoittamisen edellytykset ovat käsillä, rakennusvalvontaviranomaisen tulee vahvistaa sijoittamissuunnitelma. Rakennusvalvonnan ei tule perustaa päätöksentekoaan muiden SVPL:n 234 §:n ulkopuolisten seikkojen arviointiin.

Telia pitää selvänä, että lainsäätäjän tarkoituksena ei ole ollut luoda jonkinlaista täysin yksilöimätöntä ”lisäkriteeristöä” sijoittamissuunnitelman vahvistamiselle Espoon kaupungin väittämällä tavalla siten, että sijoittaminen edellyttäisi SVPL:n 234 §:n mukaisten edellytysten täyttymisen lisäksi sitä, että hakemuksen kohteena olevan tilanteen voitaisiin katsoa olevan jonkinlainen ”poikkeustapaus”. Kuten yllä on todettu, Espoon kaupunki väittää virheellisesti, että hallituksen esitys edellyttäisi ”poikkeavien olosuhteiden käsillä oloa”, vaikka tällaista mainintaa koskien ”poikkeavia olosuhteita” ei hallituksen esityksessä todellisuudessa ole. Sen sijaan Telia pitää selvänä, että lainsäätäjä on tarkoittanut sitä, että sijoittamisesta sopiminen on ensisijainen tapa edetä, ja Telia onkin ennen sijoittamislupamenettelyn käynnistämistä pyrkinyt

hyvässä uskossa pääsemään sijoittamisesta sopimukseen. Kun sopimusta ei ole saavutettu, on Telia hakenut sijoittamisoikeutta rakennusvalvontaviranomaiselta.

Mitä tulee maanomistajan väitteisiin siitä, että Telia pyrkisi sijoittamisoikeutta hakemalla saavuttamaan liiketoiminnallista hyötyä Espoon kaupungin kustannuksella, Telia toteaa, että rakennusvalvonnan ei tule (eikä sillä ole toimivaltaa) sijoittamislupa-asiaa ratkaistessaan ottaa kantaa tämän tyyppisiin väitteisiin.

Telia painottaa, että sillä seikalla, että Espoon kaupunki olisi ollut valmis solmimaan kohdetta koskien uuden vuokrasopimuksen, jos Telia olisi ollut valmis hyväksymään kaupungin esittämän vuokratason, ei ole käsillä olevan sijoittamislupa-asian ratkaisemisen kannalta merkitystä. SVPL:n 28 luvun mukaisen sijoittamislupamenettelyn käynnistämisen edellytyksenä on se, että sijoittamisesta ei ole ”päästy sopimukseen”, ottamatta kantaa siihen, mistä syystä sopimukseen ei olla päästy. Tällöin siis syy sille, ettei sopimukseen päästä, voi olla esimerkiksi se, että osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen maanvuokrauksen ehdoista, kuten vuokratasosta, eikä ainoastaan se, että kiinteistön omistaja kategorisesti kieltäytyisi kokonaan solmimasta sopimusta sijoittamisesta.

Lisäksi Telia painottaa, ettei rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan käsillä olevassa sijoituslupamenettelyssä kuulu sen arvioiminen, mistä syystä sopimukseen sijoittamisesta ei olla päästy tai mikä olisi kohtuullinen tai asianmukainen vuokrataso, jos kohteesta solmittaisiin maanvuokrasopimus.

Telia painottaa, että sijoittamislupahakemus perustuu langattomien matkaviestinverkkoyhteyksien turvaamiseen viranomaispäätöksellä tilanteessa, jossa sopimukseen yrityksistä huolimatta ei ole päästy. Rakennusvalvontaviranomaiset vastaavat viime kädessä siitä, että kaupungin tai kunnan alueella on siellä asuvia ja työskenteleviä palveleva tarvittava infrastruktuuri, joksi myös toimiva viestintäverkko katsotaan.

Hakijan vastine maanomistajan vastineeseen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Johtopäätökset

Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 §:n 4 momentin mukaan teleyrityksen on sovittava 1 momentissa tarkoitetusta sijoittamisesta kiinteistön omistajan kanssa. Jollei sijoittamisesta ole päästy sopimukseen kiinteistön omistajan tai rakennuksen omistajan kanssa, sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

Hallituksen esityksessä HE 221/2013 todetaan useampaan kertaa sekä yleis- että yksityiskohtaisissa perusteluissa, että lain tarkoittama sijoittaminen on viime kätinen keino mastojen ja niitä tukevien laitteiden / laitesuojien sijoittamiseen. Pääsääntö on lainsäädäntöaineiston mukaan aina ollut ja tulee lain voimaantulonkin jälkeen olemaan asiasta sopiminen maanomistajan ja teleoperaattorin välillä. Pakkosijoittamisen on tarkoitus tulla kyseeseen vain poikkeustapauksissa.

Hallituksen esityksessä nostetaan sijoittamisen mahdollistavana esiin esimerkkitilanne, jossa radiomaston tai matkaviestintukiasemapaikkojen vuokrasopimukset ovat päättymässä ja maan tai rakennuksen omistaja ei ole halukas uusimaan vuokrasopimusta ja viestintäyhteydet tästä syystä vaarantuvat. Hallituksen esityksen mukaan sijoittamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin.

Nyt käsiteltävänä olevassa tapauksessa Espoon kaupunki maanomistajana (Tonttiyksikkö) on koko ajan vuokrasopimuksen päätyttyä ollut valmis uusimaan vuokrasopimuksen ja tekemään uuden maanvuokrasopimuksen samalla vuokratasolla ja olennaisilta osin samoilla ehdoilla, joilla telemastotoimijoiden kanssa on tehty kymmeniä sopimuksia viimeisten vuosien aikana. Telia puolestaan ei ole halukas uusimaan vuokrasopimusta.

Telia Towers Finland Oy perustelee sopimuksesta kieltäytymistä sillä,että asetettu vuokrataso ei ole Telian noudattamien maksuperiaatteiden mukaisesti kaupallisesti hyväksyttävä huomioiden muun muassa maapohjan arvostuksen alueella.

Maanomistajan esittämää vuokratasoa voidaan pitää kohtuullisena, kun otetaan huomioon ja verrataan vuokratasoa muuhun kaupungin maan- ja tonttivuokraan, jossa kaupunki vuokraa maa-alueita yksityisille tahoille, esimerkiksi pientalo- ja kerrostaloasumiseen ja yritystoimintaan. Vaikka rakennusvalvontaviranomaisen päättäessä sijoittamisesta ei arvioidakaan lunastuslain mukaan määrättävän korvauksen määrää, on kohtuullisen vuokratason esiin tuominen tässä kohtaa olennaista sen vuoksi, että se osoittaa, että sijoittaminen voidaan järjestää myös muutoin tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisen edellytyksenä on SVPL 234 §:n mukaan se, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin.

Pakkosijoittaminen on lain ja sen esitöiden mukaan tarkoitettu sovellettavaksi poikkeustilanteissa ja toissijaisena keinona esimerkkinä sellaisten tilanteiden varalta, joissa maanomistaja kieltäytyy vuokraamasta aluettaan, mutta viestintäyhteydet on tästä huolimatta turvattava. Tällä hetkellä Telia Towers Finland Oy kieltäytyy tekemästä uusia

maanvuokrasopimuksia maanomistajan kanssa jo olemassa olevien mastojen maanvuokrasopimusten päättyessä sekä uusia mastoja rakentaessaan. Kyse ei ole enää poikkeustilanteesta eikä toimintatavan ei voida katsoa olevan lain tarkoituksen mukainen.

Hallituksen esityksen yleisperusteluissa tarkemmin esitetyin perustein on yleisten viestintäyhteyksien turvaamiseksi tärkeää, että viestintäverkkojen laitteiden sijoittaminen varmistetaan viime kädessä viranomaispäätöksellä ehdotetun 1 luvun mukaisesti. Sijoittamisen on kuitenkin katsottava olevan lain esitöiden mukaisesti nimenomaan vain viime kätinen keino, sellaisissa tilanteissa kun muuta tyydyttävää ja kohtuullisin kustannuksin järjestävää ratkaisua ei ole. Tässä tapauksessa maanomistaja on valmis vuokraamaan mastolle ja laitesuojalle tarvittavan maa-alueen kohtuullisin ehdoin ja kustannuksin.

Mikäli Telian esittämä näkemys tässä tapauksessa käytyjen sopimusneuvottelujen riittävyydestä hyväksyttäisiin, tämä johtaisi siihen, ettei sijoittamisesta sopimista voitaisi enää pitää pääsääntönä vaan pakollisena muodollisuutena, jonka jälkeen teleoperaattori voisi lopputuloksista riippumatta siirtyä sijoituslupahakemuksen jättämiseen. Todellista pyrkimystä asiasta sopimiseen ei siis vaadittaisi. Sijoittamislupa rajoittaa perustuslain 15 §:ssä turvattua omaisuuden suojaa, eikä lupia tule sen vuoksi myöntää ilman tarkkaa harkintaa, mikäli muita kohtuullisia vaihtoehtoja on olemassa.

Edellä esitetyin perusteella Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, ettei pakkosijoittamiselle ole edellytyksiä. Sijoittaminen voidaan järjestää muutoin tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin vuokraamalla alue maanomistajalta.

Maston ja laitesuojana olevan rakennelman sijoittamista kiinteistölle 49-54-9908-8 koskeva hakemus on siten hylättävä.

Maksu

Päätöksestä, joka koskee telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomastojen sijoittamista toisen omistamalle tai hallitsemalle kiinteistölle, veloitetaan päätöksen sisältämästä ensimmäisestä kiinteistöstä 945 € sekä kustakin seuraavasta kiinteistöstä 630 €. Maksu tästä päätöksestä on 945 € euroa.

Sovellettavat oikeusohjeet

Perusteluissa mainittujen lisäksi
Kaupunginhallituksen hyväksymä 1.1.2023 alkaen voimassa oleva Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa 14 §:n 3 kohta
Laki sähköisen viestinnän palveluista 229, 230, 233, 234 ja 239 §

Ympäristö- ja rakennuslautakunta § 65 02.05.2024
Ympäristö- ja rakennuslautakunta § 91 05.06.2025

Käsittely

Jarmo Nieminen teki Bjarne Häggmanin kannattamana seuraavan vastaesityksen: ”Telia Towers Finland Oy:n hakema sijoittamisoikeus ja aloitusoikeus myönnetään.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että sen aikana on tehty yksi kannatettu esittelijän päätösehdotuksesta poikkeava vastaesitys. Koska esitystä oli myös vastustettu keskustelun aikana, puheenjohtaja totesi, että siitä oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän pohjaehdotusta, äänestivät ”jaa” ja ne, jotka kannattivat Niemisen ehdotusta, äänestivät ”ei”.

Äänestyksessä ympäristö- ja rakennuslautakunta yhdeksällä (9) äänellä kolmea (3) ääntä vastaan, yhden ollessa poissa, hylkäsi Niemisen vastaesityksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 21.03.2024 § 43

Päätösehdotus

Käsittely

Esittelijä veti asian pois esityslistalta.

Päätös

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA 31.3.2023 päättynyt maanvuokrasopimus tiedoksi_Friisinmäki

- EI JULKAISTA 49-2017-144-R_Ympäristöselvitys (esim. valokuvia)_1
- EI JULKAISTA 2016-1007-S_Päätös
- EI JULKAISTA karttaote 49-54-9908-8 Kappalinsyrjä
- EI JULKAISTA kiinteistorekisteriote 49-54-9908-8 Kappalinsyrjä
- EI JULKAISTA lausunto Finavia49-2017-144
- EI JULKAISTA LIITE 1 Tietoja hankkeesta_Friisinmäki TTF
- EI JULKAISTA LIITE 2 Vaihtoehtoisen paikan kustannustekijät Friisinmäki TTF
- EI JULKAISTA Maanomistajan (Espoon kaupungin) 14.6.2023 ilmoitus kolminkertaistaa vuokra (8640 euroon-vuosi)
- EI JULKAISTA Maanomistajan vastine lautakunnalle_49-54-9908-8
- EI JULKAISTA MUISTUTUS_maanomistaja_Espoon kaupunki tonttiyksikkö_Friisinmäki
- EI JULKAISTA MUISTUTUS_maanomistajan sähköposti_Espoon kaupunki tonttiyksikkö_Friisinmäki
- EI JULKAISTA Sijoituslupahakemus Friisinmäki TTF_49-54-9908-8 Kappalinsyrjä
- EI JULKAISTA Telia lisäselvitys
- EI JULKAISTA Tiedoksi kirje sijoittamissuunnitelmasta Friisinmäki_Espoon kaupunki
- EI JULKAISTA Toimenpidelupa 2017_144
- EI JULKAISTA VASTINE muistutukseen Telia Towers Finland Oy_Friisinmäki
- EI JULKAISTA LIITE 3 Valokuvat tukiasemasta Friisinmäki
- EI JULKAISTA LIITE 4 Valokuvia tukiasemista (Tukiasema ei rajoita ympärillä olevaa toimintaa)
- EI JULKAISTA, VASTINE Telia Towers Finland Oy_Friisinmäki 49-54-9908-8_12.4.2024
- EI JULKAISTA Helsingin hallinto-oikeuden päätös - 29392024 Telia Towers Finland Oy, sisältää henkilötietoja
- EI JULKAISTA saate maanomistajan vastineeseen 28.4.2025, sisältää henkilötietoja
- EI JULKAISTA Maanomistajan vastine lautakunnalle_49-54-9908-8 (sama kuin 26.2.2024 toimitettu), sisältää henkilötietoja

Tiedoksi

Hakija
Kiinteistön omistaja

Asianumero 2728/10.03.00/2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 05.06.2025 § 92

§ 92

Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisoikeus (MRL 161 §), Jupperinkuja

Valmistelijat / lisätiedot:
Falck Sofia

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää antaa Caruna Espoo Oy:lle maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 161 §:n mukaisen oikeuden sijoittaa puistomuuntamo kiinteistölle [redacted] hakemuksen liitekartta 1 sekä lisäselvityksen muuntamon sijainnista ja turvallisuudesta mukaisesti.

Lisäksi ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää antaa hankkeelle MRL 144 §:n mukaisen aloittamisoikeuden 5000 € vakuutta vastaan. Aloittamisoikeus astuu voimaan, kun vakuus on toimitettu rakennusvalvontaan.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Sijoituspaikka
Kiinteistö [redacted]

Hakemuksen tekijä
Caruna Espoo Oy

Hakemus

Caruna Espoo Oy hakee Espoon kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselta MRL:n 161 §:n mukaista lupaa puistomuuntamon sijoittamiselle kiinteistölle [redacted]. Lisäksi Caruna

Espoo Oy pyytää rakennusvalvontaviranomaista myöntämään hankkeelle aloittamisoikeuden MRL:n 144 §:n mukaisesti.

Hakemuksen kohteena oleva 20 kV:n puistomuuntamon tarkoituksena on parantaa sähköverkon toimintavarmuutta Espoon Jupperin kaupunginosassa. Muuntamo on suunniteltu kiinteistölle [redacted] asemakaavassa merkitylle VM-alueelle. Suunniteltu muuntamo korvaa Palomäenportti-nimisen kadun varrella olevan pylväsmuuntamon. Hakijan mukaan suunniteltu muuntamo palvelee saman lähialueen sähkönkuluttajia kuin vanha korvattava muuntamo. Hakija viittaa sen lainmukaiseen velvoitteeseen rakentaa ja ylläpitää verkkorakenteitaan, jotta se voi taata häiriöttömän sähköntoimituksen asiakkailleen.

Hakemuksessa todetaan, että muuntamon sijoittamisen osalta on tarkasteltu eri vaihtoehtoja kiinteistölle koituvan haitan minimoimiseksi. Sijoitusvaihtoehdot, joissa muuntamo sijoitetaan muualle kuin kiinteistölle [redacted], ovat selkeästi kalliimpia toteuttaa ja reitin pituuden vuoksi teknisesti toteuttamiskelvottomia.

Hakijan mukaan muuntamon sijoitussopimuksesta on käyty neuvotteluja kiinteistön [redacted] omistajan kanssa tuloksetta.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n 1 momentin mukaan kiinteistön omistaja ja haltija on velvollinen sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sijoittamisen omistamalleen tai hallitsemalleen alueelle, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sama koskee johtoihin liittyviä vähäisiä laitteita, rakennelmia ja laitoksia. Johtoa tai muuta laitetta ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Jollei sijoittamisesta ole sovittu kiinteistön omistajan ja haltijan kanssa, sijoittamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle aiheuteta tarpeetonta haittaa.

Saman pykälän 3 momentin mukaan kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus 1 momentissa tarkoitetun johdon tai muun laitteen sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Jollei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

Hakemuksen lähtökohdat

Caruna Espoo Oy hakee Espoon kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselta MRL 161 §:n mukaista lupaa yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamiselle kiinteistölle [redacted]. Lisäksi

Caruna Espoo Oy pyytää rakennusvalvontaviranomaista myöntämään hankkeelle MRL 144 §:n mukaisen aloittamisoikeuden.

Hakemuksen kohteena oleva 20 kV:n puistomuuntamo kuuluu sähköverkon toimintavarmuuden parantamiseen Jupperin kaupunginosassa Espoon kaupungin alueella. Suunniteltu muuntamo korvaa Palomäenportti-nimisen kadun varrella olevan pylväsmuuntamon. Hakijan mukaan pylväsmuuntamo on tekniikaltaan vanhentunut ja häiriöaltis, minkä lisäksi sen teho on riittämätön alueen kasvaneen sähköntarpeen kattamiseen. Suunniteltu muuntamo palvelee saman lähialueen sähkönkuluttajia kuin vanha korvattava muuntamo.

Hakijan mukaan muuntamon sijoitussopimuksesta on käyty neuvotteluja kiinteistön [redacted] omistajan kanssa tuloksetta. Muuntamon sijoittamisen osalta on tarkasteltu eri vaihtoehtoja kiinteistölle koituvan haitan minimoimiseksi. Sijoitusvaihtoehdot, joissa muuntamo sijoittuu muualle kuin kiinteistölle [redacted], ovat hakijan mukaan selkeästi kalliimpia toteuttaa sekä reitin pituuden vuoksi teknisesti toteuttamiskelvottomia.

Kiinteistö ja kaavatilanne

Sijoittamispäätöksen kohteena olevalla kiinteistöllä on voimassa 9.6.2003 vahvistettu asemakaava ”141300 Palomäki”. Kiinteistön [redacted] asemakaavamerkintä on erillispientalojen korttelialue (AO). Hakemuksen kohteena oleva muuntamo on suunniteltu kiinteistön [redacted] asemakaavassa merkitylle VM-alueelle (jakelumuuntamon rakennusala), joka sijaitsee kiinteistön kaakkoiskulmassa.

Vaihtoehtoiset toteutustavat

Hakija on vertaillut hakemuksen mukaisen sijoituksen vaihtoehtoisia toteutustapoja.

Muuntamon ensimmäinen sijoitusvaihtoehto sijaitsee toisella VM-alueella osoitteessa Jupperinkuja [redacted]. Hakijan mukaan se ei kuitenkaan sähköteknisiltä ominaisuuksiltaan sovellu muuntamon sijainniksi, koska etäisyydet kasvavat kohtuuttoman pitkiksi eikä asiakkaille voida toimittaa riittävän laadukasta sähköä. Hakijan mukaan kyseinen vaihtoehto on kaikista kallein toteuttaa.

Muuntamon toinen sijoitusvaihtoehto sijaitsee Vantaan kaupungin puistoalueella. Hakija toteaa, että Vantaan kaupunki ei asemakaavasta poiketen tule myöntämään lupaa vieraan verkkoyhtiön muuntamolle, joka palvelisi vain vieraan kaupungin asukkaita.

Hakijan mukaan vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja ei voida pitää kannattavina tai taloudellisesti millään tavalla perusteltuina. Hakija toteaa, että muuntamon suunniteltu sijainti kiinteistölle [redacted] on järkevin ja

sähköverkon rakentamisen kannalta paras vaihtoehto. Ottaen huomioon nykyisen verkon sijainnin on myös loogista rakentaa korvaava muuntamo mahdollisimman lähellä olemassa olevaa muuntamoa. Lisäksi tämä sijainti on huomattavasti vaihtoehtoisia sijainteja edullisempi.

Hakemus liitteineen on oheismateriaalina.

Maanomistajan kuuleminen

Sijoittamispäätöksen kohteena olevan kiinteistön [redacted] omistajia on kuultu hallintolain 34 §:n mukaisesti 2.7.2024 päivätyillä ja 4.7.2024 saantitodistuksin tiedoksi saatetuilla kuulemiskirjeillä.

Kiinteistön [redacted] osaomistajat (Jupperinkuja [redacted]) ovat antaneet kuulemisen johdosta vastineen, jossa he ilmaisevat vastustavansa puistomuuntamon sijoittamista hakemuksessa esitetylle sijoituspaikalle. Maanomistajat toteavat, että VM-merkintä on tehty asemakaavaan aikana, jolloin kiinteistölle ei ollut vielä rakennettu neljän perheen omakotitaloja. Maanomistajat katsovat, että valtavan puistomuuntamon sijoittaminen heidän omalle hallinnanjakosopimuksella jaetulle osuudelleen koko tontista tuntuu pihan alaan nähden ennenkuulumattomalta toimintatavalta alueella, jossa muitakin vaihtoehtoja on olemassa. Maanomistajat huomauttavat, että tätä asemakaavamerkintää ei ollut näkyvissä myöskään Espoon rakennusvalvonnan hyväksymissä lupapäätöksissä, kun rakennustyöt aloitettiin tontilla.

Vastineessa todetaan lisäksi, että muuntamon sijoittaminen katujen risteykseen heikentää näkyvyyttä ja lisää onnettomuusriskiä. Vastineen mukaan on yleisesti tiedossa, että risteys on vaarallinen jalankulkijoille huonon näkyvyyden vuoksi. Sijoituslupahakemuksessa esitetään kyseiselle risteysalueelle kuitenkin valtavaa pysyvää näköestettä sen sijaan, että risteystä avarrettaisiin.

Lisäksi vastineessa mainitaan tiedonannon puutteet koskien muun muassa muuntamon vaatimaa turvaetäisyyttä ja mahdollisten kallion louhintatöiden vaikutuksia. Maanomistajat eivät salli VM-alueen rajan ylittämistä näissä tapauksissa.

Vastineen mukaan paras ratkaisu olisi muuntamon sijoittaminen vaihtoehtoiseen paikkaan, joka parantaa liikenneturvallisuutta ja yleistä hyvinvointia ja joka ei vaaranna pihan viihtyisyyttä. Maanomistajat ovat kuitenkin valmiita hyväksymään puistomuuntamon sijoittamisen kiinteistölle tietyin ehdoin. Ensinnäkin maanomistajat esittävät, että muuntamo ei saa vaikuttaa piha-alueen turvallisuuteen tai estää sen normaalia käyttöä. Toiseksi maanomistajat vaativat, että Espoon kaupungin on maisemoitava muuntamo, jotta puutarhan kauneus ja viihtyisyys säilyvät. Maisemointiin liittyvät kulut tulee kattaa kaupungin varoista.

Lopuksi maanomistajat vaativat, että muuntamon sijoittamisesta aiheutuvat haitat, kuten käyttörajoitukset, maisemahaitta ja sen vaikutus kiinteistön arvoon, on korvattava asianmukaisesti kiinteistön omistajille.

Muut kiinteistön [redacted] omistajat eivät ole antaneet kuulemiskirjeeseen vastineita.

Hakijan vastine maanomistajan kuulemisessa esitettyihin seikkoihin

Rakennusvalvontaviranomainen on varannut hakijalle tilaisuuden tulla kuulluksi maanomistajan vastineessa esitettyjen seikkojen johdosta.

Hakija toteaa, että hakemuksen kohteena oleva muuntamo on suunniteltu kiinteistölle [redacted] asemakaavassa merkitylle VM-alueelle. Asemakaava ”141300 Palomäki” on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.6.2003. VM-kaavamerkinnällä on osoitettu jakelumuuntamon määräävä rakennusala. Asemakaavamerkintä on ollut olemassa ennen omakotitalojen luvittamista ja rakentamista. Espoon kaupungin karttapalvelun rakennustietojen mukaan rakennukset ovat valmistuneet 2022. Näin ollen kiinteistön omistajat ovat olleet tietoisia siitä, että kiinteistölle saatetaan tulevaisuudessa rakentaa muuntamo ja heidän olisi tullut huomioida se omissa suunnitelmissaan.

Hakijan mukaan muuntamon sijoitusta suunniteltaessa on otettu huomioon teknisten toteutusmahdollisuuksien ja kohtuullisten kustannusten lisäksi asemakaavan toteutuminen. Muuntamon jakelualueella ei ole toista VM-aluetta eikä yleisillä alueilla ole muuta sopivaa paikkaa muuntamolle. Myös muita vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja on kartoitettu sijoituslupahakemuksen mukaisesti ja todettu, että vaihtoehtoiset sijoituspaikat eivät ole teknisesti ja taloudellisesti tarkoituksenmukaisia. Muuntamo on uusittava, koska nykyinen alueella sijaitseva pylväsmuuntamo on tekniikaltaan vanhentunut ja häiriöaltis ja lisäksi riittämätön alueen kasvaneeseen sähköntarpeeseen.

Kiinteistön omistaja on vastineensa mukaan huolestunut muuntamon sijoitukseen liittyen erityisesti risteysalueen turvallisuudesta, turvaetäisyydestä ja pihan käyttömahdollisuuksista muuntamon läheisyydessä sekä muuntamon asentamisen vaatimasta louhintatyöstä. Hakija toteaa, että sen käsityksen mukaan kaupungin kaavoituksessa ja katusuunnittelussa huomioidaan myös alueen turvallisuusnäkökohdat. Lisäksi muuntamon sijoitusta on yhteensovitettu Espoon kaupungin tilaamaan katusuunnitelmaan ja näkemätarkastelu risteyksen suhteen on tehty. Sijoituslupahakemuksen liitteenä on erillinen esitys, jossa näytetään muuntamo katurakentamisen eri vaiheissa.

Hakija huomauttaa, että maanomistajan vastineessaan esittämä sijoitussuunnitelmaluonnos on vanhentunut. Valitulla muuntamotyypillä ei ole erityisiä turvaetäisyysvaatimuksia ja siksi sellaisia ei ole esitetty sijoituslupahakemuksen suunnitelmissa. Carunalle on kuitenkin

mahdollistettava kulku muuntamon ympärillä, esimerkiksi muuntamon julkisivun huoltotöihin liittyen. Muutoin muuntamo ei haittaa tontin tavanomaista käyttöä. Varsinaiset sähkötekniset huoltokäynnit muuntamoon tehdään katualueelle avautuvien huolto-ovien kautta.

Hakijan mukaan louhinta suoritetaan työalueella hallitusti. Kohteeseen sopivasta menetelmästä riippuen tehdään tarvittavat kartoitukset ja tärinämittaukset. Muuntamo sijoitetaan katutasoon rinteeseen tehtävään syvennykseen, jotta se sopeutuu mahdollisimman hyvin maisemaan. Muuntamon asennuskuopan kaivuutyöt saattavat ulottua hieman VM-alueen ulkopuolelle luoteiskulmassa. Maanpinta ennallistetaan asennustyön jälkeen.

Hakija toteaa, että muuntamon ääniolosuhteet on pyritty huomioimaan mahdollisimman hyvin. Äänen voimakkuus jää arviolta maksimissaan 53 dB tasolle riippuen muuntajan kuormitustilanteesta. Kyseinen dB-taso vastaa hiljaisimpien ilmalämpöpumppujen tuottamaa ääntä. Muuntamon 160 mm paksut betoniseinät ja kolmelta suunnalta suljettu rakenne ohjaavat muuntajakoneen tuottaman äänen pois tontilta.

Hakija toteaa lopuksi, että muuntamon sijoittamisesta aiheutuva haitta ja vahinko korvataan maanomistajalle. Pääsääntöisesti Caruna sopii korvauksesta suoraan maanomistajan kanssa. Mikäli korvauksesta ei päästä sopimukseen, maanomistaja voi halutessaan hakea korvauksen määrittämistä lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

Vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Johtopäätökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:ssä säädetään yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisen edellytyksistä. Säännöksen mukaan johdon tai muun laitteen sijoittaminen toisen omistamalle tai hallitsemalle kiinteistölle edellyttää, ettei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Johtoa tai muuta laitetta ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Sijoittamisesta päätettäessä on lisäksi kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle aiheuteta tarpeetonta haittaa.

Asiassa saadun selvityksen perusteella hakemuksen kohteena olevan puistomuuntamon tarkoituksena on parantaa sähköverkon toimintavarmuutta Espoon kaupungin Jupperin kaupunginosassa. Lähialueella sijaitseva vanha pylväsmuuntamo on tekniikaltaan vanhentunut ja häiriöaltis, minkä lisäksi sen teho on riittämätön alueen kasvaneen sähköntarpeen kattamiseen. Suunniteltu muuntamo palvelee saman lähialueen sähkönkuluttajia kuin vanha korvattava muuntamo.

Hakija on vertaillut sijoituksen vaihtoehtoisia toteutustapoja. Uusi

muuntamo on suunniteltu kiinteistölle [redacted] asemakaavassa merkitylle VM-alueelle, joka sijaitsee lähimpänä korvattavaa, olemassa olevaa muuntamoa. Hakijan selvityksen perusteella muut sijoitusvaihtoehdot ovat teknisesti toteuttamiskelvottomia. Ensimmäisessä sijoitusvaihtoehdossa etäisyydet kasvavat kohtuuttoman pitkiksi, eikä asiakkaille voida toimittaa riittävän laadukasta sähköä. Toisessa sijoitusvaihtoehdossa muuntamo sijoittuisi puolestaan toisen kaupungin alueelle. Hakija on vertaillut myös eri sijoitusvaihtoehtojen toteutuskustannuksia. Hakemuksen kohteena olevan reitin kustannukset ovat 17 942 euroa. Hakijan esittämässä muuntamon ensimmäisessä sijoitusvaihtoehdossa toteutuskustannukset ovat 89 347 euroa ja toisessa sijoitusvaihtoehdossa 69 439 euroa.

Maanomistajan kuulemisessa esitetyn liikenneturvallisuutta koskevan huomautuksen osalta on tiedusteltu näkemystä Kaupunkisuunnittelukeskuksesta ja Kaupunkitekniikan keskuksesta. Kaupunkisuunnittelukeskuksen näkemyksen mukaan kyse ei ollut varsinaisesta kaavasta poikkeamisesta, ja kysymykset ohjattiin Kaupunkitekniikan keskukseen. Kaupunkitekniikan keskus on todennut hyväksyvänsä muuntamon sijoittamisen kyseiselle VM-alueelle. Hakija on tarkentanut muuntamon sijaintia Kaupunkitekniikan keskuksen pyynnöstä liitteenä olevassa lisäselvityksessä.

Edellä esitetyn perusteella on katsottava, että puistomuuntamon sijoittamista muualle kuin hakemuksessa tarkoitettuun paikkaan ei voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Asiassa ei ole käynyt ilmi, että sijoittamisella vaikeutettaisiin alueen kaavoitusta tai sen toteuttamista. Muuntamon sijoituspaikka on suunniteltu sille asemakaavassa merkitylle alueelle, johon muuntamon on arvioitu kaavoituksessakin soveltuvan. Asiassa ei liioin ole ilmennyt sellaisia seikkoja, joiden vuoksi sijoittamisesta voitaisiin katsoa aiheutuvan kiinteistölle [redacted] tarpeetonta haittaa. VM-alueen merkintä on ollut kaavassa ennen kuin kiinteistölle on myönnetty rakennusluvat ja tieto kaavamerkinnöistä on ollut maanomistajien saatavilla.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo edellä esitetyn perusteella, että sijoitus voidaan määrätä hakemuksen liitteen ja lisäselityksen tarkennuksen mukaisesti.

Tämän sijoittamispäätöksen antaminen ei poista mahdollista muun luvan tarvetta. Tällä päätöksellä ratkaistaan vain MRL 161 §:n mukainen sijoittamisoikeus. Maisemointiin liittyviä vaatimuksia ei ratkaista sijoittamisoikeutta koskevan asian käsittelyn yhteydessä.

Maksu

Tästä päätöksestä veloitetaan voimassa olevan rakennusvalvontataksan

(Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa tarkastus-, valvonta- ja palvelutehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä) mukainen maksu. Maksu veloitetaan sijoittamisoikeuden hakijalta.

Rakennusvalvontataksan 14 §:n 3 kohdan mukaan päätöksestä, joka koskee yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon tai siihen liittyvän vähäisen laitteen, rakennelman tai laitoksen sijoittamista, muuttamista tai poistamista naapurikiinteistöllä sekä päätöstä vähäisten laitteiden sijoittamisesta, veloitetaan päätöksen sisältämästä ensimmäisestä kiinteistöstä 1000 € sekä kustakin seuraavasta kiinteistöstä 660€. Maksu tästä päätöksestä on 1000 euroa.

Korvaukset

Kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus johdon tai muun laitteen sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Tällä päätöksellä ei ratkaista korvausta. Jollei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

Jatkotoimenpiteet

Tämän päätöksen sisältävä ote pöytäkirjasta lähetetään päätöksen saatua lainvoiman kiinteistörekisterinpitäjälle, jonka tulee maankäyttö- ja rakennusasetuksen 81 §:n nojalla tehdä johdon sijoittamisesta merkintä rasitetun kiinteistön kohdalle.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainittujen lisäksi
MRL 144 §
MRL 145 §

Liitteet

5 EI JULKAISTA, Liite 1_asemapiirros (sisältää henkilötietoja)
6 EI JULKAISTA, Lisäselvitys muuntamon sijainnista ja turvallisuudesta, sisältää henkilötietoja

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Lautakuntahakemus_M1189916 Jupperinkuja (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Liite 2 muuntamon tyyppipiirustus (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Liite 3_maastoleikkaus (sisältää henkilötietoja)

- EI JULKAISTA, Liite 4_Muuntamo ja katusuunnitelma, sisältää henkilötietoja
- EI JULKAISTA, Yleiskartta (sisältää henkilötietoja)
- Jupperinkuja-Valokuvaliite
- EI JULKAISTA, Kiinteistön osaomistajien vastine, (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Hakijan vastine maanomistajan kuulemiseen, (sisältää henkilötietoja)

Tiedoksi

hakija
kiinteistön omistajat

Asianumero 479/10.03.00/2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 05.06.2025 § 93

§ 93

Valituksen jättäminen korkeimmalle hallinto-oikeudelle Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä 19.5.2025, 6366/03.04.04.04.16/2024

Valmistelijat / lisätiedot:
Falck Sofia
Jaakkola Sara
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää jättää liitteenä olevan Helsingin hallinto-oikeuden päätöstä 19.5.2025, 6366/03.04.04.04.16/2024 koskevan valituksen korkeimmalle hallinto-oikeudelle.

Käsittely

Jarmo Nieminen teki Jyrki Noposen kannattamana seuraavanlaisen vastaesityksen: ”Lautakunta ei jätä korkeimmalle hallinto-oikeudelle (KHO) valitusta Helsingin hallinto-oikeuden (HHO) päätöksestä 19.5.2025, 6366/03.04.04.04.16/2024. HHO:n päätös on hyvin perusteltu eikä lautakunta ole jättänyt KHO:lle valituksia edellisistä vastaavista HHO:n päätöksistä 193/2025 ja 195/2025 vaan on toiminut näiden velvoitteiden mukaisesti.”

Puheenjohtaja totesi keskustelun jälkeen, että Niemisen kannatettua vastaesitystä oli vastustettu, jonka johdosta oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän päätösehdotusta, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat Niemisen vastaesitystä, äänestivät "ei".

Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan yhdellätoista (11) äänellä kahta (2) ääntä vastaan hylänneen Niemisen vastaesityksen.

Äänestystulosraportti on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta on 3.10.2024 kokouksessaan käsitellyt Telia Towers Finland Oy:n matkaviestinverkon radiomaston, tukiaseman ja niihin liittyvien laitteiden, kaapeleiden ja rakennelmien sijoittamishakemusta (Tammisto/Karakallio). Ympäristö- ja rakennuslautakunta on hylännyt Telia Towers Oy:n sijoittamisoikeutta koskevan hakemuksen oheismateriaalissa olevasta päätöksestä ilmenevin perustein.

Telia Towers Finland Oy on valittanut ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksestä Helsingin hallinto-oikeudelle.

Helsingin hallinto-oikeus on päätöksellään 19.5.2025, 6366/03.04.04.04.16/2024 kumonnut valituksenalaisen päätöksen ja palauttanut asian Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi oheisesta päätöksestä ilmenevin perustein.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hakee Helsingin hallinto-oikeuden päätökseen muutosta liitteenä olevasta valituksesta ilmenevin perustein.

Päätöshistoria

Liitteet

7 EI JULKAISTA, Valitus korkeimmalle hallinto-oikeudelle Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä 19.5.2025, 6366/03.04.04.04.16/2024
8 Äänestystulosraportti § 93

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Valitus, sähköpostitse 8.11.2024 - Telia Towers Finland Oy_Espoo Tuurihaukka - Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle, (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöstä 3.10.2024 § 119 koskevasta valituksesta, (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Helsingin hallinto-oikeuden päätös 6366/2024 Telia Towers Finland Oy, yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen, (toisen viranomaisen asiakirja)
- HOL valituslupa 30

Tiedoksi Korkein hallinto-oikeus

Asianumero 462/10.03.00/2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 05.06.2025 § 94

§ 94

Valituksen jättäminen korkeimmalle hallinto-oikeudelle Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä 19.5.2025, 6368/03.04.04.04.16/2024

Valmistelijat / lisätiedot:
Falck Sofia
Jaakkola Sara
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää jättää liitteenä olevan Helsingin hallinto-oikeuden päätöstä 19.5.2025, 6368/03.04.04.04.16/2024 koskevan valituksen korkeimmalle hallinto-oikeudelle.

Käsittely

Jarmo Nieminen teki seuraavanlaisen vastaesityksen: ”Lautakunta ei jätä korkeimmalle hallinto-oikeudelle (KHO) valitusta Helsingin hallinto-oikeuden (HHO) päätöksestä 19.5.2025, 6368/03.04.04.04.16/2024. HHO:n päätös on hyvin perusteltu eikä lautakunta ole jättänyt KHO:lle valituksia edellisistä vastaavista HHO:n päätöksistä 193/2025 ja 195/2025 vaan on toiminut näiden velvoitteiden mukaisesti.”

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että Niemisen vastaesitystä ei oltu kannatettu, joten se raukesi kannattamattomana.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta on 3.10.2024 kokouksessaan käsitellyt Telia Towers Finland Oy:n matkaviestinverkon radiomaston, tukiaseman ja niihin liittyvien laitteiden, kaapeleiden ja rakennelmien sijoittamishakemusta (Tillinmäki, Saunalahti). Ympäristö- ja rakennuslautakunta on hylännyt Telia Towers Oy:n sijoittamisoikeutta koskevan hakemuksen oheismateriaalissa olevasta päätöksestä ilmenevin perustein.

Telia Towers Finland Oy on valittanut ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksestä Helsingin hallinto-oikeudelle.

Helsingin hallinto-oikeus on päätöksellään 19.5.2025, 6368/03.04.04.04.16/2024 kumonnut valituksenalaisen päätöksen ja palauttanut asian Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi oheisesta päätöksestä ilmenevin perustein.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hakee Helsingin hallinto-oikeuden päätökseen muutosta liitteenä olevasta valituskirjelmästä ilmenevin perustein.

Päätöshistoria

Liitteet

9 EI JULKAISTA, Valitus korkeimmalle hallinto-oikeudelle Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä 19.5.2025, 6368/03.04.04.04.16/2024

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Valitus, sähköpostitse 8.11.2024 - Telia Towers Finland Oy, Espoo Tillinmäki - Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöstä 3.10.2024 § 120 koskevasta valituksesta, (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Helsingin hallinto-oikeuden päätös - 6368/2024 Telia Towers Finland Oy / Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen, (toisen viranomaisen päätös)
- HOL valituslupa 30

Tiedoksi Korkein hallinto-oikeus

Asianumero 478/10.03.00/2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 05.06.2025 § 95

§ 95

Valituksen jättäminen korkeimmalle hallinto-oikeudelle Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä 19.5.2025, 6370/03.04.04.04.16/2024

Valmistelijat / lisätiedot:
Falck Sofia
Jaakkola Sara
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää jättää liitteenä olevan Helsingin hallinto-oikeuden päätöstä 19.5.2025, 6370/03.04.04.04.16/2024 koskevan valituksen korkeimmalle hallinto-oikeudelle.

Käsittely

Jarmo Nieminen teki seuraavanlaisen vastaesityksen: ”Lautakunta ei jätä korkeimmalle hallinto-oikeudelle (KHO) valitusta Helsingin hallinto-oikeuden (HHO) päätöksestä 19.5.2025, 6370/03.04.04.04.16/2024. HHO:n päätös on hyvin perusteltu eikä lautakunta ole jättänyt KHO:lle valituksia edellisistä vastaavista HHO:n päätöksistä 193/2025 ja 195/2025 vaan on toiminut näiden velvoitteiden mukaisesti.”

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että Niemisen vastaesitystä ei oltu kannatettu, joten se raukesi kannattamattomana.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta on 3.10.2024 kokouksessaan käsitellyt Telia Towers Finland Oy:n matkaviestinverkon radiomaston, tukiaseman ja niihin liittyvien laitteiden, kaapeleiden ja rakennelmien sijoittamishakemusta (Nuottaranta, Härmäniemi). Ympäristö- ja rakennuslautakunta on hylännyt Telia Towers Oy:n sijoittamisoikeutta koskevan hakemuksen oheismateriaalissa olevasta päätöksestä ilmenevin perustein.

Telia Towers Finland Oy on valittanut ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksestä Helsingin hallinto-oikeudelle.

Helsingin hallinto-oikeus on päätöksellään 19.5.2025, 6370/03.04.04.04.16/2024 kumonnut valituksenalaisen päätöksen ja palauttanut asian Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi oheisesta päätöksestä ilmenevin perustein.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hakee Helsingin hallinto-oikeuden päätökseen muutosta liitteenä olevasta valituskirjelmästä ilmenevin perustein.

Päätöshistoria

Liitteet

10 EI JULKAISTA, Valitus korkeimmalle hallinto-oikeudelle Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä 19.5.2025, 6370/03.04.04.04.16/2024

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Valitus, sähköpostitse 8.11.2024 - Telia Towers Finland Oy, Espoo Nuottaranta - Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle, (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöstä 3.10.2024 § 121 koskevasta valituksesta (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Helsingin hallinto-oikeuden päätös - 6370/2024 Telia Towers Finland Oy / Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen, (toisen viranomaisen päätös)
- HOL valituslupa 30

Tiedoksi Korkein hallinto-oikeus

2454/10.03.00/2025

§ 96
Uudisrakennuslupa 2024-503, Ukonvaaja 2

Päätöspäivämäärä	5.6.2025
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	11.6.2025

Rakennuspaikka	49-16-80-1	Ukonvaaja 2
	POHJOIS-TAPIOLA	02130 ESPOO
	Pinta-ala 1650.0	
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	3500.0 k-m^2
	Valmiiden rakennusten kerrosala	1972.0 k-m^2
Hakija	Ultivista Oy Ukonvaaja 2 B 02130 ESPOO	
Toimenpide	Kaksi asuinkerrostaloa (1,2), pysäköintilaitos (3), toimistorakennuksen purkaminen (371L)	

Pääsuunnittelija: [redacted] arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104155308M	2767.0	2379.0	9100.0	6
2	104155309N	2663.0	1994.0	8700.0	5
3	104155310P	1787.0	1787.0	5500.0	1

Rakennuksen purkaminen

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
4	102473371L	2344.0	1972.0	8760.0	2

	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa		
Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P1		
Lausunnot	Naapurien kuuleminen 5 kpl	06.06.2024	.
	Kaupunkimittausyksikkö	22.05.2024	Puoltava
	Kaupunkikuvatoimikunta	04.12.2023	Kieltävä
	Kaupunkitekniikan keskus	10.09.2024	Ehdollinen
	Ympäristöns. palvelualue	11.09.2024	Ehdollinen
	Ympäristöns. palvelualue	19.09.2024	Ehdollinen
	Kaupunginmuseo	18.10.2024	Ehdollinen
	Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus	11.02.2025	Ehdollinen
	Kaupunkikuvallinen arviointi	23.04.2025	Puoltava
	Pelastuslaitos Länsi-Uusimaa	28.04.2025	Puoltava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 15 kpl		
	Kaupparekisteriote		
	Ote pöytäkirjasta		
	Valtakirja		
	Naapurin suostumus 2 kpl		
	Naapurin huomautus		
	Hakijan vastine		
	Rasitesopimus		
	Sopimus teknisistä toimenpiteistä		
	Katukorkeusilmoitus		
	HSY:n liitoslausunto		
	Kerrosalalaskelma ja -kaavio		
	Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta		
	Haitta-ainekartoitus		
	Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista		
	Ympäristötekninen perusselvitys		
	Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio		
	Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake		
	Palotekninen suunnitelma		
	Savunpoistosuunnitelma		
	Paarikuljetuksen tilantarvekaavio		
	Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja		
	Energiaselvitys ja -todistus 2 kpl (A), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (72-74)		

Meluselvitys
Ääneneristävyysselvitys
Väritetyt julkisivupiirustukset
Julkisivujen värityssuunnitelma
Valokuvia
Ympäristöselvitys
VSS-piirustus
Pihasuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Hankeselostus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa kahden asuinkerrostalon sekä pihakannen alaisen kolmeen tasoon sijoittuvan osittain maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen. Haetaan lupaa vuonna 1990 valmistuneen toimistorakennuksen purkamiseen uudisrakentamisen tieltä.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS
Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Loivasti itään Louhentien suuntaan laskevalle tontille on asemakaavassa osoitettu kaksi enintään viisikerroksisen asuinkerrostalon rakennusalaa. Itäiselle Louhentien puoleiselle rakennusalalle saa kellarikerrokseen sijoittaa kerrosalaan luettavaa tilaa enintään puolet suurimman kerroksen alasta, mutta maantasokerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja. Asemakaava sallii asuinkerrosalaksi enintään 3500 kem2.

Asuinkerrostalojen alle ja niiden väliin pihakannen alle saa sallitun kerrosalan lisäksi rakentaa autopaikoitustiloja enintään kolmeen päällekkäiseen tasoon.

Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa myös asumisviihtyisyyttä lisäävät porrashuoneiden ja niihin liittyvien käytävien 20 m2 ylittävät osat, asuntojen yhteiskäyttöisiä varastotiloja, teknisiä tiloja, jäte- ja kiinteistönhuoltotiloja, pysäköintitiloja, väestönsuojia, asunnon ulkopuolisia asunto- ja rakennuskohtaisia aputiloja ja palvelueteisiä kaikissa kerroksissa yhteensä enintään 15 % asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta sekä yläpuoliseen asuntoon liittyviä työtiloja Louhentien puoleisen rakennuksen maantasokerroksessa.

Rakennusten julkisivujen ilmanvaihtokonehuoneineen ja muine teknisine tiloineen tulee olla laadukkaita ja luontua Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään ympäristöön. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä. Parvekkeita ei saa ulottaa rakennusalan ulkopuolelle. Kansipihan ilmeen tulee olla vehreä.

RAKENNUSHANKE
Suunnitelluista asuinrakennuksista Louhentien varteen sijoittuvalla rakennuksella A on kuusi kerrosta ja yksi kellarikerros, rakennuksella B viisi kerrosta ja kolme kellarikerrosta. Asuinkerrostalojen väliin sijoittuu

kolmitasoinen maan- ja pihakannen alainen pysäköintilaitos. Leikki- ja oleskelukäyttöön tarkoitetulle kansipihalle saavutaan lännen suunnalta ylemmällä tasolla olevalta Ukonvaaja-kadun osalta.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 41 kpl, keskipinta-alaltaan 73,2 m2. Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke, lasitettu terassi tai ranskalainen parveke. Jätteet kerätään rakennuksessa B sijaitsevaan jätehuoneeseen. Asuntojen varatiepoistuminen perustuu omatoimiseen poistumiseen parvekeluukkujen kautta maanpinnalle ja pihakannelle, yhdessä asunnossa ranskalaisen parvekkeen kautta maanpinnalle. Asunnoilla on huoneistokohtainen koneellinen ilmanvaihto. Katoille sijoitetaan aurinkopaneeleja.

Teräsbetonirakenteisten ja tasakattoisten rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on punainen paikallamuurattu tiili yhdistettynä ikkunoita korostaviin harmaisiin levyaiheisiin. Maantasokerroksen sisäänkäyntijulkisivussa Louhentien puolella on kuultokäsiteltyä puurimoitusta.

Rakennusoikeus
Asuinrakennusten yhteinen kokonaisala on 5430 m2. Asuinrakennusten yhteinen kerrosala on 4373 kem2, josta on rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa 3520 kem2, asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 612 kem2 ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 241 kem2. Pysäköintilaitoksen kokonaisala/kerrosala on 1787 kem2.

VÄHÄISET POIKKEAMISET
Rakennuksen A kerroslukumäärä kuusi (6) kerrosta ylittää yhdellä kerroksella asemakaavassa sallitun kerroslukumäärän viisi (5) kerrosta. Ylitys on seurausta siitä, että rakennukset on pyritty sijoittamaan tontille noudattamalla asemakaavaa ja viitesuunnitelmaa, joissa kerroslukumäärän laskutapa poikkeaa alimman kerroksen kohdalla rakennuskohtaisesti todellisen maanpinnan korkeusaseman suhteen laskettavasta kerroslukumäärästä. Lisäksi asemakaavassa sallittu asuinkerrosala ylittyy 20 kem2:llä, koska edellä mainittuun yhteis- ja aputiloja sisältävään alimpaan kerrokseen johtava porrashuonetila lasketaan varsinaiseen asuinkerrosalaan. Kaupunkisuunnittelukeskus on lausunnossaan puoltanut poikkeamista.

Asuinrakennukset ylittävät naapureiden suostumuksilla rakennusalueen rajan etelään 0,3 metrillä. Hakijan mukaan ylityksellä saavutetaan asemakaavamuutoksella tavoiteltu sopivuus kaupunkirakenteeseen sekä toimivat asuntopohjat.

Parvekkeet ylittävät rakennusalan rajan länteen 0,25 ja 1,0 metrin verran. Hakijan mukaan ulokeparvekkeiden avulla on pyritty antamaan julkisivuhin vaihteleva ilme ja lisäksi niiden mitoitukseen vaikuttaa lattiaan sijoitettavat varatieluukut.

Asemakaavassa istutettavaksi merkitylle alueen osalle tontin

lounaiskulmaan on suunniteltu betonikiveyksellä päällystetty esteetön kulku- ja huoltoyhteys, joka toimii myös tulvareittinä. Hakijan mukaan sijoituspaikka on tontin ja katualueiden korkeusasemien suhteen luonteva ja sillä vältetään pitkien ulkoluiskien rakentaminen ahtaalla tontilla.

Poistumismatka K3-kellarikerroksessa ylittyy 4 metrin verran (2 x 4 m), mitä perustellaan sillä, että uloskäytävään johtavaan palo-osastoituun toiseen käytävään on varsinaista poistumismatkaa lyhyempi matka, poistuminen on mahdollista myös ajorampin kautta, ylitys sijoittuu pienelle oleskelun näkökulmasta syrjäiselle alueelle ja että paloilmoitin nopeuttaa poistumista. Pelastuslaitos on puoltanut ratkaisua.

Poikkeamisia voidaan pitää perusteltuina ja vähäisinä.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT
Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 ap/ 85 kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto; hankkeessa yhteensä vähintään 42 ap. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 45 ap pysäköintilaitokseen. Näistä kaksi on LE-autopaikkoja. Jokaiseen autopaikkaan toteutetaan sähköauton latauspistevalmius.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp/ 30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto katetussa lukittavassa tilassa; hankkeessa yhteensä vähintään 117 pp. Lisäksi tulee mahdollistaa pyöräpysäköintiä ulkona. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu 117 pp ulkoiluvälinevarastoihin. Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu ulos kansipihalle.

VÄESTÖNSUOJA
Yhteensä 94 henkilölle suunniteltu S1-luokan väestönsuoja sijaitsee A-talon kellarikerroksessa K2. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

SELVITYKSET JA LAUSUNNOT
Asuinrakennukset yhteistiloineen, pysäköintilaitos sekä piha-alueet ovat esteettömiä. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy.
Hanke noudattaa Kuivaketju 10 -toimintamallia.
Hulevesi johdetaan liitteenä olevaa hulevesisuunnitelmaa noudattaen kunnalliseen hulevesiverkostoon asemakaavan mukaisesti viivytettynä. Purkamisen vaikutukset Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään ympäristöön on ratkaistu asemakaavamuutoksen yhteydessä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT
Kaupunkikuvatoimikunnan 4.12.2023 hankkeelle antaman kieltävän lausunnon sisältämät muutosvaatimukset mm. julkisivujen sekä rakennusten korkeusaseman suhteen on otettu rakennussuunnitelmien jatkokehittelyssä huomioon siten, että hankkeen käsittely uudelleen kaupunkikuvatoimikunnassa on ilmeisen tarpeetonta.
Hankkeen rakenne- ja lvi-teknisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

RASITTEET JA SOPIMUKSET
Hakija on laatinut eteläisen naapurikiinteistön 49-16-80-3 kanssa rasitesopimuksen palomuurin rakentamatta jättämisestä yhteisen tontinrajan viereen sijoittuvaan pysäköintilaitoksen ulkoseinään. Hakija on laatinut eteläisten naapurikiinteistöjen 49-16-80-2 ja 49-16-80-3 kanssa sopimuksen savunpoisto- ja korvausilmajärjestelystä sekä rakennustyön aikaisista toimenpiteistä yhteisen tontinrajan alueella.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN
Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille. Kiinteistön [redacted] omistaja on antanut hankkeesta huomautuksen, jossa esitetään alimman pysäköintikerroksen kaivuutyön olevan vaaraksi lähialueen pohjaveden tasoon ja edellytetään alimman kerroksen pois jättämistä sekä pohjaveden tason huomioon ottamista hankkeessa. Lisäksi vaaditaan hakijan tontin edessä Louhentien varrella kasvavien koivujen säilyttämistä tai korvaamista suurikokoisilla uusilla koivuilla. Rakennusvalvonnan lisäys: huomautuksen sisältämiä asemakaavoitukseen liittyviä vaatimuksia ei huomioida rakennuslupakäsittelyssä.

Antamassaan vastineessa hakija toteaa suoritettuun pohjatutkimukseen vedoten, ettei kolmen pysäköintikerroksen vaatiman kaivannon kuivattaminen vaikuta alueen pohjaveden tasoon ja lisää, että kolme pysäköintikerrosta ja suunniteltu autopaikkojen määrä vastaavat asemakaavan vaatimukseen. Hakija ilmoittaa sopivansa naapurikiinteistöjen kanssa viheralueiden palauttamisesta ennalleen sekä istuttavansa korvaavat koivut yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa. Toimenpiteet on myös otettu huomioon rakennusluvassa.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:
vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja
purkutöiden työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:
pohjarakennesuunnitelmat
rakennesuunnitelmat
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista / purkamista valmistelevien töiden aloittamista vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan talotekniikan aloituskokouksen pitämiseksi.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiopasta.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori.

Purkutyömaa on rajattava koko purkutyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Purkujätteen käsittely on järjestettävä siten, että mahdollisimman suuri osa jätteestä voidaan ensisijaisesti valmistella jätelain mukaisesti uudelleenkäyttöön taikka muutoin kierrättää tai hyödyntää.

Purkutöissä tulee noudattaa haitta-ainetutkimusraportissa annettuja ohjeita. Ennen muiden purkutöiden aloittamista tulee raportin mukaisesti tutkia mm. elastisten saumamassojen klooriparafiini- ja lyijypitoisuus sekä muovimattojen raskasmetallipitoisuus, mikäli muovimattoja ei tulkita jo ftalaattipitoisuuden perusteella vaaralliseksi jätteeksi. Mikäli purkamisen aikana rakenteista löytyy mahdollisesti asbestia tai muita haitta-aineita sisältäviä materiaaleja, tulee nämä materiaalit tutkia ennen purkutöiden jatkamista. Rakennuksen kiinteiden jäähdytyslaitteistojen kylmäainepiirit tulee tyhjentää ennen muita purkutöitä. Tyhjennykset saa tehdä vain kylmäaineiden käsittelyyn pätevöitynyt henkilö.

POP-jätteet tulee erotella muista jätteistä ja toimittaa käsiteltäväksi POP-jätteenä, jos jätteen haltija ei voi osoittaa, että POP-yhdisteiden pitoisuudet jätteessä alittavat POP-asetuksen (EU 2019/1021) liitteen IV pitoisuusrajat. Haitallisia POP-yhdisteitä on käytetty yleisesti 1950-1990-luvuilla betonielementtien, ikkunoiden ja ovien saumausmassoissa, 1980-2016 EPS- ja XPS-eristeissä (pl. routaeristeet), 1970-2020 muovituotteissa, kuten IV-kanavissa, sähköjohtojen ja kaapelien läpivientikanavissa, ilmastointi- ja lämmitysputkien eristeissä, puuta jäljittelevissä materiaaleissa sekä äänieristeissä. Niitä on käytetty myös sähkö- ja elektroniikkalaitteiden muoviosissa, kuten johdoissa ja jakorasioissa.

Asuinrakennusten läheisyyden vuoksi purkutyön pölyntorjuntaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Työssä on käytettävä sellaista työtapaa ja kalustoa, että pölyhaitat ehkäistään mahdollisimman hyvin.

Luvanhakijan on pyydettävä Uudenmaan ELY-keskukselta lausuntoa maaperän pilaantuneisuudesta 6.6.2023 päivätyllä ympäristöteknisellä perusselvityksellä. Jos Uudenmaan ELY-keskus toteaa maaperän olevan pilaantumatonta, tulee noudattaa seuraavia ohjeita: kiinteistöltä kaivettujen ja hyödynnettäväksi aiottujen, haitta-ainepitoisuuksiltaan kynnysarvot ylittävien maa-ainesten käyttöön tulee olla kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksyntä; haitta-ainepitoisuuksiltaan kynnysarvon ylittäviä maa-aineksia ei tule käyttää kiinteistön päällystämättömiin pintamaarakenteisiin; haitta-ainepitoisuudeltaan kynnysarvon ylittävät maa-ainekset on vietävä

ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymään vastaanottopaikkaan.

Mikäli purku- tai rakennustöissä havaitaan mahdollisesti ensimmäisen maailmansodan aikaisiin linnoitteisiin tai yhdystiehen liittyviä rakenteita, tulee työt keskeyttää ja ilmoittaa asiasta kaupunginmuseolle jatkotoimenpiteiden arvioimista varten.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että parvekkeet ja virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa ja asemakaavassa asetut vaatimukset.

Louhentie- ja Ukonvaaja-katujen viheralueiden kunnostamisessa ja puurivin istuttamisessa noudatettava Espoon kaupunkitekniikan keskuksen ohjeita.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus. Tarkastuksessa on oltava käytettävissä pöytäkirjat rakennushankkeen paloturvallisuudesta vastaavien suunnittelijoiden suorittamista lopputarkastuksista.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä esitetyistä rasitteista tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteiden perustamista toimivaltaiselta viranomaiselta ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennustyöt on tämän luvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet MRL 125 §, 127 §, 133 §, 135 §, 139 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Jani Vaarnanen
p. 0401934988
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko
Esittelyaineisto YRLTK 049-2024-503

Jakelu

Hakija
Huomauttanut naapuri
Uudenmaan ELY-keskus

2457/10.03.00/2025

§ 97
Uudisrakennuslupa 2024-1247 Savikuja 2

Päätöspäivämäärä	5.6.2025
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	11.6.2025

Rakennuspaikka

49-47-500-1	Savikuja 2
MUURALA	02770 ESPOO
Pinta-ala 9359.0	
Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	ASUNTOTONTTI
Kaavanmukainen rakennusoikeus	3088.0 k-m^2
Valmiiden rakennusten kerrosala	3092.0 k-m^2

Hakija

Espoon Asunnot Oy
Suomenlahdentie 1
02230 ESPOO

Toimenpide

Yhdeksän asuinrivitalon (1,2,3,7,8,9,10,11,12), korttelitalon (4), piharakennuksen (5), viherhuoneen (6) ja jätekatoksen (13) rakentaminen pihajärjestelyineen.

Pääsuunnittelija: [redacted] arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104191121W	446.0	446.0	1600.0	2
2	104191122X	446.0	446.0	1600.0	2
3	1041911240	855.0	523.0	2910.0	2
4	1041911262	125.0	125.0	600.0	1
5	104191103A	47.0	47.0	150.0	1
6	104191123Y	26.0	26.0	110.0	1
7	104191104B	373.0	373.0	1330.0	2
8	1041911251	373.0	373.0	1330.0	2

9	104191105C	373.0	373.0	1330.0	2
10	104191136C	134.0	134.0	540.0	1
11	104191137D	316.0	316.0	1180.0	1
12	104191138E	323.0	323.0	1200.0	1
13	104191120V	35.0	35.0	110.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Naapurien kuuleminen, 9kpl	17.12.2024	.
Kaupunkimittausyksikkö	02.12.2024	Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 36kpl
Valtakirja
DWG-asemapiirustus
Lainhuutotodistus
Katukorkeusilmoitus
Katukorkeusilmoitus - Korkeusmuunnos
Tonttileikkauspiirustukset - Alueleikkaus 1–2 värillinen
Pihasuunnitelma
Muut piirustukset - Purettavat rakennukset
Meluselvitys
Ulkovaipan ääneneristävyysselvitys
Turvallisuusselvitys - Rak fysiikan alustava riskiarvio
Turvallisuusselvitys - Rak turvallisuuden alustava riskiarvio
Ulkovärityssuunnitelma - Valokuva julkisivumateriaaleista
Ulkovärityssuunnitelma - Julkisivumateriaalit ja värit
Väritetyt julkisivut
Hankekuvaus - Hankekuvaus
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
Hankekuvaus - Sijaintikartta
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus
Liikennemeluselvitys
Esteettömyysselvitys
Muu selvitys - VSS Ilmoitus
VSS-piirustus
Poikkeuslupapäätös
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Turvallisuusselvitys - TEK Käyttöturvallisuusselvitys

Paloturvallisuussuunnitelma
Muut piirustukset - Julkisivuotteet 1–3
Rakennusoikeuslaskelma
HSY:n liitoskohtalausunto
Tonttileikkauspiirustukset - Alueleikkaus 1–2
Tonttileikkauspiirustukset - Alueleikkaus 3–4 värillinen
Ympäristöselvitys (esim. valokuvia) - Ympäristöselvitys
Energiaselvitys ja -todistus - Energiatodistus, talot A-I
Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: RT A, 49-47-500-1
Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: RT B, 49-47-500-1
Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: RT C, 49-47-500-1
Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: RT D, 49-47-500-1
Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: RT E, 49-47-500-1
Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: RT F, 49-47-500-1
Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: RT G, 49-47-500-1
Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: RT H, 49-47-500-1

Lisäselvitykset ja poikkeukset

RAKENNUSHANKE
Haetaan lupaa kahdeksan asuinrivitalon, paritalon, korttelitalon, piharakennuksen, viherhuoneen ja jätekatoksen rakentamiseen, sekä tontin osittaiseen aitaamiseen.

ASEMAKAAVA
Alue on määritelty asemakaavassa (AR1) rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi. Rakennuksessa saa olla enintään neljä asuntoa ja jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti suojattu yksityinen piha. Rakennusoikeutta tontilla asemakaavan mukaan tehokkuusluvulla e=0,33 on 3088 kem2, rakennusoikeuden lisäksi korttelialueella saa rakentaa autonsäilytystiloja enintään 10 % kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Autopaikkoja tulee toteuttaa yksi autopaikka kutakin kerrosalan 85 m2 kohti, kuitenkin vähintään 1,2 autopaikkaa asuntoa kohti. Sallittu kerrosluku on kaksi.

POIKKEAMISPÄÄTÖS
Poikkeaminen on haettu seuraaville: Uudisrakennusten kerrosala on yhteensä 3540 kem2, poiketen asemakaavan 3088 kem2:stä. Kolmeen rakennukseen toteutetaan viisi asuntoa, asemakaavassa maksimimääräksi on asetettu neljä. Autopaikkoja toteutetaan 39 kpl kun asemakaavassa vaatimus on 44 kpl. Yksi rakennus sijoittuu osittain istutettavalle alueen osalle.

Hankkeelle on 14.3.2025 myönnetty kaupunkisuunnittelukeskuksen poikkeamispäätös kahdeksan rivitalon ja yhden paritalon rakentamiselle, sekä kerhotalon, piharakennuksen, jätetilan ja viherhuoneen rakentamiselle.

Poikkeamispäätös on myönnetty ehdoilla, että
1. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 3540 m2. Rakennusoikeuden ylitys saa kohdistua ainoastaan hakemuksessa esitettyihin asukkaidenyhteistiloihin (esimerkiksi kerho-, pesula- ja saunatilat tms.), sekä rakennusten ulkoseinien ja huoneistojen väliseinien paksuuksiin MRL 115 § mukaisesti.
Poikkeamispäätöksellä myönnettävää rakennusoikeuden ylitystä ei saa käyttää mihinkään muuhun käyttötarkoitukseen.
2. Autopaikkojen määrää voidaan vähentää 20 % asemakaavassa vaaditusta määrästä, mikäli kiinteistölle rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla
toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa.
3. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa melukatveeseen kiinteistön keskiosaan. Rakentamislupaprosessin yhteydessä tulee varmistaa yli 55 dB:n melualueelle sijoittuvien terassien ja asuntopihojen riittävä melusuojaus esimerkiksi lasituksin tai meluseinin.
4. Ilmanlaadun osalta tulee huomioida rakennusten tuloilman otto puhtaalta puolelta. Tuloilman ottoa ei saa sijoittaa rakennusten Espoonväylän puoleisiin päätyihin.
5. Kiinteistölle tulee toteuttaa asianmukainen pyöräpysäköintiratkaisu.
6. Kaupunkitekniikan keskukselta tulee pyytää suostumus, jos Ison maantien katualueelle halutaan toteuttaa pelastusliikenteen ratkaisuja.
7. Kiinteistön sisäisten ajoyhteyksien turvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.
8. Talo I saa ulottua istutettavalle alueen osalle 20,3 neliömetrin verran. Muun rakentamisen tulee sijoittua kokonaisuudessaan asemakaavan mukaiselle rakennusalalle. Jos Ison maantien varrelle osoitetun istutettavan alueen osan poikki halutaan tehdä kävely-yhteyksiä, tulee sen myötä vähenevä kasvillisuus kompensoida muualla kiinteistön alueella.
9. Kiinteistö tulee Ison maantien ja Savikujan puoleisilta reunoilta rajata puuriveillä, pensasaidoilla, tai näiden yhdistelmällä. Piha-alueet tulee toteuttaa vehreinä ja laadukkaina, ja istutusten tulee olla monipuolisia.
10. Pihasuunnitelmassa säilytettäväksi esitetyt puut tulee säilyttää ja suojata rakennustöiden ajaksi.

Ehdot on huomioitu luvan asiakirjoissa.

RAKENNUSHANKE
Rivitaloista kaksi on yksi- ja kuusi kaksikerroksisia, yhden rakennuksen alle rakennetaan lisäksi pääosin maanalainen kellari. Paritalo on yksikerroksinen. Kolmeen rivitaloon esitetään viisi asuntoa ja viiteen rivitaloon neljä asuntoa. Kaikki toteutettavat asunnot 37 kpl ovat perheasuntoja. Rakennukset ovat betonirakenteisia ja tiiliverhoiltuja, rakennuksissa on harjakatto materiaalina pelti. Kaikissa asunnoissa on oma terassipiha. Kaksikerroksisissa rivitaloasunnoissa on lisäksi ranskalainen parveke.

Kerhorakennus on harjakattoinen. Talousrakennus ja jätekatos ovat pulpettikattoisia, katemateriaalina on pelti. Viherhuoneen seinämateriaalina on pääosin lasi ja pulpettikaton katemateriaali on

valokate.
Kerhorakennuksessa ja viherhuoneessa on yhteiskäyttötilaa, saunatilat ja pesula. Talousrakennuksessa on osoitettu varastotilan lisäksi polkupyöräpaikkoja. Kellaritilassa sijaitsevat irtaimistovarastot, joista osa sijaitsee väestönsuojassa, tekniset tilat sekä pyörävarasto.

Asuinrakennusten julkisivut ovat pääväriltään punaista tiiltä, tehosteena ikkunaseinillä on lisäksi valkoista tiiltä. Kerhotalon julkisivut ovat valkoista tiiltä. Peltikatot ovat tiilenpunaiset.
Rakennuskokonaisuuden leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat tontin keskiosaan yhteisrakennusten läheisyyteen, ja lisäksi asunnoilla on omia aidattuja terasseja. Puurima-aidat ovat pääosin valkoisia ja valkoisten rakennusten yhteydessä osittain punaisia. Ison maantien puolelle sijoittuva melulta suojaava aita on punainen.

Autopaikoitus on toteutettu tontin lounais- ja kaakkoisnurkissa sijaitseville sorapintaisille pysäköintialueille, jotka sijoittuvat kahden Savikujan puoleisen liittymän yhteyteen. Tontille on myös kävelyä ja pyöräilyä palvelevia kulkuyhteyksiä Ison maantien puolelta.

Jätekatos sijoittuu toisen autopaikoitusalueen yhteyteen ja talousrakennuksessa sijaitseva polkupyörävarasto sijoittuu toisen autopaikoitusalueen viereen.
Tontilla on runsaasti suurta puustoa ja muuta kasvillisuutta. Hulevesiä viivytetään tontilla ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon.
Hankkeessa ei ole asetuspoikkeamia.

RAKENNUSOIKEUS
Hankkeen kokonaisala on yhteensä 3872 m2. Kerrosalaa on yhteensä 3540 kem2, josta 3086 kem2 on varsinaista rakennusoikeutta ja 454 kem2 poikkeamispäätöksen sallimaa lisäkerrosalaa. Lisäksi rakennetaan 333 m2 kokoinen kellari. Rakennusoikeuden käyttö on poikkeamispäätöksen mukainen.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖSUOJA
Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap / 85 kem2 ja kuitenkin vähintään 1,2 ap / asunto, tälle hankkeelle yhteensä 44 ap. jos kiinteistölle rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 prosentilla asemakaavassa esitetystä määrästä. Vaatimus on silloin 36 ap.
Autopaikkoja toteutetaan poikkeamispäätöksen mahdollistamana 39 ap. joista kaikki omalle tontille. Autopaikoista 2 ap osoitetaan liikuntaesteisille.

Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on 1 ppp / 30 kem2, tälle hankkeelle yhteensä 103 pp. Polkupyöräpaikkoja toteutetaan 103 pp.

C rakennuksen kellariin rakennetaan S1 -luokan väestönsuoja, joissa on suojapaikkoja yhteensä 86 henkilölle. Suoja toimii normaaliaikana

irtaimistovälinevarastona.

ESTEETTÖMYYS
Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Sisäänkäynnit toteutetaan esteettöminä luiskien avulla. Esteettömyysasiantuntijalla ei ole huomautettavaa hankeen esteettömyydestä.

MUUT SELVITYKSET
Korttelin asemakaavassa ei ole vaatimuksia ääneneristävyydelle. Hankekokonaisuuden idänpuoleinen Iso maantie on asemakaavassa joukko-/raideliikenteelle varattu katu, jolla sallitaan jalankulku ja polkupyöräily. Liitteeksi toimitetussa meluselvityksessä on huomioitu tien aiheuttamat äänitasot kohteessa. Leikkiin ja ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueilla sekä asuntojen terasseilla alittuu päivämelun ohjearvotaso. Asuinrakennusten ulkovaipan ääneneristys on mitoitettu liikennemelua vastaan käyttäen äänitasoerovaatimuksena ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 vähimmäisvaatimusta 30 dB niiden julkisivujen osalta, joilla päiväajan keskiäänitaso 55 dB ylittyy, nämä julkisivut ovat Ison maantien puolella.

Hankkeesta on tehty palotekninen suunnitelma. Hanke noudattaa esitettyä suunnitelmaa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT
Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ennakkoon, jossa se on todennut uudisrakennusten sijoittuvan pääosin tontilta purettujen rakennusten sijaintipaikoille siten että niiden keskelle muodostuu ajoneuvoliikenteeltä suojattu turvallinen pihapiiri yhteistiloineen sekä leikki- ja oleskelualueineen. Olemassa olevat maastonmuodot säilytetään ennallaan. Harjakattoisilla rakennuksilla on pääosin puhtaaksimuuratut julkisivut, jotka ovat väriltään alueelle tyypillisesti punaisia pois lukien ikkunoihin liittyvät koristealueet ja piharakennukset, jotka ovat valkoista tiiltä. Rakennuksen ilmettä hallitsevat ylisuuret pitkien sivujen räystäät. Viherhuone rakennetaan kierrätysteemalla pääosin paikalta purettavien rakennusten ikkunoista.

Hanketta on puollettu suosituksin, että harkitaan kerhorakennuksen räystäsvärityksen tarkentamista rakennuksen pääväritykseen mukaiseksi. Suunnitelmia ja asiakirjoja on lausunnon jälkeen täydennetty ottaen huomioon annetut suositukset.

Hankkeen rakenne- ja lvi-teknisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä, erillistä teknistä esittelyä ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää.

MUUT LAUSUNNOT JA SELVITYKSET
Ympäristökeskus
Ympäristönsuojelua ei ole kuultu uudelleen. Ympäristönsuojelu kuultiin hankkeen edeltävässä purkuvaiheessa, jonka mahdollistavassa lausunnossa todettiin:

Ympäristösuojelun palvelualue on todennut ehdollisessa lausunnossaan, että Tontin rajan tuntumassa sijaitsevia liito-oravan kolo- ja papanapuita ei saa kaataa ilman lupaa ELY-keskuksesta. Säilytettävät puut tulee suojata rakentamisen ajaksi. Liito-oravan pesimärauhan (1.4–31.7.) aikana pesäpuiden välittömässä läheisyydessä (noin. 30 metrin säteellä pesäpuusta) ei saa tehdä murskausta, louhintaa, räjäytyksiä tai muita toimenpiteitä, jotka melultaan ja tärinältään vastaavat edellä mainittuja.

Kaupunginmuseo
Kaupunginmuseota ei ole kuultu uudelleen. Museo kuultiin hankkeen edeltävässä purkuvaiheessa, jonka mahdollistavassa lausunnossa todettiin:
Kortteli rajautuu pohjoisessa ja idässä Mickels (Mikkelä) nimiseen varhaismetallikautiseen asuinpaikkaan (muinaisjäännösrekisterin numero 49010056), joka on muinaismuistolailla (295/1963) suojeltu kiinteä muinaisjäännös. Purkutöiden ja uudisrakentamisen yhteydessä mitään toimenpiteitä ei tule ulottaa korttelin ulkopuolelle, asemakaavassa EV merkitylle alueelle, jossa muinaisjäännös sijaitsee.
Museon tarkennus 16.5. sisäisen palaverin jälkeen: Mikäli uudisrakennushankkeen yhteydessä ilmenee tarvetta käyttää asemakaavan EV aluetta, tulee asiasta neuvotella hyvissä ajoin Espoon kaupunginmuseon kanssa.

Kaupunkitekniikan keskus
Kaupunkitekniikan keskuksen ehdollisessa lausunnossa todetaan, että sammutuspaikkojen sijoittaminen Iso Maantien kevyen liikenteen väylälle on mahdollista. Kaupunki ei vastaa kevyenliikenteen väylän kantavuuden riittävyydestä pelastusajoneuvojen painoille eikä voi myöskään taata sitä, että paikat olisivat aina käytettävissä. Pelastustien leveysvaatimus on 3,5 m joka ylittää kevyenliikenteen väyläleveyden. Mitoitus tulee huomioida hankkeessa. Hakijan on huolehdittava sammutuspaikkojen mahdollisesta korotetusta kunnossapidosta kustannuksellaan.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN
Rakennusvalvonta on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat
salaojasuunnitelma
pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelmat
Suunnitelmien laatijoiden on esiteltävä yllä olevat suunnitelmansa seuraavasti: Esittelyä varten tarvitaan yksi (1) sarja paperisia suunnitelmia ja muita asiakirjoja. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tai hänen valtuuttamansa vastuuhenkilön on huolehdittava siitä, että kaikista esittelyissä leimatuista suunnitelmista ja asiakirjoista on toimitettu vastaava versio rakennusvalvontaan sähköisen lupapalvelun kautta viimeistään ennen käyttöönottokatselmuksen tilaamista.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

sijaintikatselmus aidalle

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Alueesta on laadittava yhteinen työmaasuunnitelma. Päivitetty suunnitelma on esiteltävä rakennusvalvonnalle ennen kunkin rakennuksen käyttöönottoa. Suunnitelmassa on esitettävä miten MRL 153 a § vaatimukset toteutuvat.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.

Paikanmerkitseminen ja sijaintikatselmus on suoritettava kaikille rakennuksille ja rakennelmille.

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja piha- ja pysäköintialueiden tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä. Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 126 a, 133 ja 135

Valmistelijat / lisätiedot:
Johanna Haikarainen
p. 040 634 3762
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko
Esittelyaineisto YRLTK 049-2024-1247

Jakelu

Hakijat

2480/10.03.00/2025

§ 98
Uudisrakennuslupa 2024-1390 Juvan teollisuuskatu 8

Päätöspäivämäärä	5.6.2025
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	11.6.2025

Rakennuspaikka

49-81-1-3	Juvan teollisuuskatu 8
NIIPPERI	02920 ESPOO
Pinta-ala 13386.0	
Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	T-1 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, II, e = 0,45
Kaavanmukainen rakennusoikeus	6024.0 k-m^2
Valmiiden rakennusten kerrosala	4557.0 k-m^2

Hakija

Areim 5-8 Oy c/o Colliers Finland Oy
Firdonkatu 2 T 173
00520 HELSINKI

Toimenpide

Varastorakennus (1), tukimuuri ja 19 maalämpökaivoa, teollisuusrakennuksen (1000980434) purku

Pääsuunnittelija: [redacted] arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104210616S	6052.0	5954.0	65000.0	2

Rakennuksen purkaminen

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
2	1000980434	4557.0	4557.0	26460.0	2

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P2

Lausunnot	Kaupunkikuvatoimikunta	07.10.2024	Ehdollinen
	Kaupunkimittausyksikkö	21.02.2025	Puoltava
	Naapurien kuuleminen 3 kpl	22.05.2025	Mahdollistava
	Ympäristönsuojelun palvelualue	07.05.2025	Mahdollistava
	Rajanaapurit Espoo	06.05.2025	Puoltava
	Kaupunginmuseo	19.05.2025	Mahdollistava
	Uudenmaan ELY-keskus	20.05.2025	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 7 kpl
Kaupparekisteriote ja valtakirja
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelma
Energiaselvitys ja -todistus
Maalämpökaivojen etäisyydet ja johtoselvitykset
Esteetön rakennus -lomake
Perustamistapalausunto
Hulevesisuunnitelmat
Kosteudenhallintaselvitys
Ääneneristävyysselvitys
VSS-piirustukset ja -ilmoitus
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Maaperän pilaantuneisuusselvitykset
Haitta-ainekartoitus
Värilliset julkisivut
Pihasuunnitelma
Katunäkymä
Valokuvia
Ennakkoneuvottelun muistio
KKT-pöytäkirja
Rakennetyypit
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennussuunnittelun perusteet, hankekuvaus
Kantavien rakenteiden suunnitteluperusteet
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Paloturvallisuuden suunnitteluperusteet

Akustisen suunnittelun perusteet
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuudet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

Lisäselvitykset ja poikkeukset

RAKENNUSHANKE
Haetaan lupaa kaksikerroksisen teollisuusrakennuksen (616S) ja tukimuurin rakentamiseen, olemassa olevan teollisuusrakennuksen (1000980434) purkamiseen ja 19 maalämpökaivon poraamiseen. Rakennukseen sijoitetaan varasto- ja toimistotiloja.

Olemassa oleva liike-, toimisto- ja automyymälärakennus (0434) sijaitsee Juvan teollisuuskadun ja Juvankartanontien risteyksessä, Kehä III:n läheisyydessä. Rakennusta on moneen otteeseen laajennettu ja yksikerroksinen rakennus puretaan kokonaan. Tilalle rakennetaan pääosin yksikerroksinen varastorakennus, joka kostuu isosta varastohallista ja kadunpuolella toimisto- ja sosiaalitiloista sekä toisessa kerroksessa olevista toimisto- ja teknisistä tiloista. Kantavat pilarit ja palkit ovat terästä, julkisivut tehdään pääosin sinivihreistä metallipintaisista elementeistä ja toimiston nurkka on korostettu harmailla metallipintaisilla elementeillä. Toimiston vieressä olevat portaat verhoillaan keltaisella reikäpellillä. Rakennuksessa on loiva bitumihuopakate, joka ympäröidään matalalla kauluksella. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

Maalämpökaivot (13 kpl) porataan yli kolmen metrin etäisyydelle rakennuksesta ja yli 7,50 metrin etäisyydelle yleisten alueiden rajoista. Lisäksi kuudelle maalämpökaivolle tehdään varaus.

Tontin luoteisrajalla sijaitseva kivikorimuuri korvataan betonitukimuurilla. Tukimuuri on noin 28 metriä pitkä ja enintään 3 metriä korkea. Säilytetään ylärinteessä oleva verkkoaita, jolla estetään putoamista Juvanmalminpuiston puolelta.

ASEMAKAAVA
Rakennuspaikka sijaitsee rakennuslain aikaisella teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella (T-1). Korttelissa on voimassa rakennuslainaikainen asemakaava. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus tehokkuusluvulla 0,45 on 6024 kem2, josta enintään 35 % saadaan käyttää tontilla sijaitsevan laitoksen toimisto- ja tutkimustiloihin. Kaavamääräyksen mukaan tontille saa rakentaa asuntoja ainoastaan kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Asuntotiloja ei esitetä rakennettavaksi. Asemakaava mahdollistaa maanpäällisen kerroksen rakentamisen.

Kaava mahdollistaa kaksikerroksisen rakennuksen rakentamisen ja määrittää tontin kadun- ja Juvanmalmin puiston puoleiselle tontinrajalle noin 8 metriä leveän puilla ja pensailla istutettavan alueen osan, johon on istutettava puita vähintään kolmen metrin etäisyydelle toisistaan.

POIKKEAMISET
Hakija hakee poikkeamista sijoittaa jatkossakin osa asfaltoidusta piha-alueesta asemakaavan mukaiselle istutettavan alueen osalle, mitä perustellaan lastausliikenteen järjestämisellä monimuotoisella tontilla sekä riittävän autopaikkamäärän mahdollistamisella. Alue on nykyäänkin asfaltoitu ja hakija kompensoi istutettavan alueen Juvanmalmin puiston puolella lisäämällä istutuksia rakennusalalla Juvan teollisuuskadun varrella. Asfaltoidun piha-alueen pinta-ala pienenee hankkeen jälkeen.

Lisäksi haetaan poikkeusta Rakennusten paloturvallisuuden asetuksen mukaisesta kerrostulkinnasta. Asetus sallii varastorakennusta käsiteltävän paloteknisesti 1-kerroksisena, mikäli 2. kerroksen tasolla on enintään 200 m2 osastoituja tiloja ja enintään 50 m2 ei-osastoituja tiloja. 2. kerros käsittää 296 kem2 osastoituja tiloja, josta ilmanvaihtokonehuoneen kerrosala on 99 kem2 ja toimistotilan pinta-ala on 195 kem2. Lisäksi 2. kerroksessa sijaitsee 44 m2:n kokoinen erillinen avoinna oleva kulku- ja huoltotaso, jota ei ole osastoitu. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että rakennuksen kokonaisturvallisuustaso on asetuksen mukainen. Ilmanvaihtokonehuoneesta muodostuu oma palo-osasto ja toisen kerroksen toimistotilan poistumisturvallisuus ei vaarannu ilmanvaihtokonehuoneen osastointiylityksestä sekä palokuormaryhmä (alle 600 mj/m2) säilyy ilmanvaihtokonehuoneen koosta riippumatta. Rakennus on varustettu automaattisella paloilmoittimella. Pelastuslaitos on hyväksynyt palosuunnitelman tällä poikkeamalla ja rakennuksen kerrosala ei ylity toisen kerroksen kerrostulkinnasta johtuen.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

RAKENNUSOIKEUS
Rakennuksen alimmainen kerros on maanpäällinen kellarikerros, johon sijoitetaan vähäisesti pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja (porrashuone). Rakennuksen rakentamiseen käytetään yhteensä 6018 kem2. Rakennuksen kokonaisala on 6096 m2, josta maanpäällisen kellarikerroksen pinta-ala on 34 m2 ja toisen kerroksen kulkutason pinta-ala on 44 m2.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA
Kaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap / 50 m2 toimistokerrosalaa kohti, 1 ap / 100 m2 teollisuuskerrosalaa kohti ja 1 ap / 150 kem2 varastokerrosalaa kohti. Autopaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 45 ap. Autopaikkoja esitetään toteutettavaksi 48 kpl, joista 2 ap on liikuntaesteisille soveltuvia ja 2 ap varustetaan sähköauton latausvarauksella.

Tontilla on kaksi tonttiliittymää, joihin ei kohdistu muutoksia.

Polkupyöräpaikoista ei ole vaadetta asemakaavassa ja niitä esitetään toteutettavaksi 20 kpl sisäänkäyntikatoksen yhteyteen.

Rakennukseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja, jossa on 69,50 m2

varsinaista suojatilaa 86 hengelle. Suoja toimii normaaliajan käytössä sosiaalitiloina. Suojan pinta-ala mitoitetaan Valtioneuvoston asetus väestönsuojista 2 §:n mukaisesti henkilömäärän mukaan, koska rakennuksessa on pääosin varastotiloja.

MUUT SELVITYKSET
Tontti sijaitsee melukarttatarkastelun mukaan tieliikennemeluvyöhykkeellä (55–65 dB). Luvan liitteeksi on toimitettu rakenteiden ääneneristävyydestä selvitys, jossa on alustavasti osoitettu toimistotilojen rakenteiden täyttävän vaatimukset. Selvityksissä esitetyt ratkaisut on esitetty pääpiirustuksissa.

Alustavan pintavesisuunnitelman mukaan kiinteistön hulevesien käsittely ei muutu ja hulevedet esitetään viivytyksen jälkeen johdettaviksi kaupungin hulevesiverkkoon. Hulevesien imeyttämistä tehostetaan suurentamalla kadunpuoleisia viheralueita ja istuttamalla puita ja pensaita.

Paloteknisen suunnitelman mukaan rakennus varustetaan hätäkeskukseen liitettävällä automaattisella paloilmoitinjärjestelmällä. Rakennusten paloturvallisuusasetuksen 15 §:n (taulukon 5) mukaan voidaan sen seurauksena suurentaa rakennuksen palo-osastokokoa. Rakennuksen toimistotilojen painovoimainen savunpoisto on järjestetty manuaalisesti aukaistavien yläikkuna- ja savunpoistoluukkujen kautta. Korkeissa varastotiloissa on koneellinen savunpoisto.

Hankkeessa noudatetaan Kuivaketju10-toimintamallia ja lisäksi on toimitettu kosteudenhallintaselvitys ja täydennetty tarvittavilta osin kyseistä toimintamallia huomioiden hankkeen erityispiirteet.

Alueen pilaantuneisuudesta on tehty erillinen selvitys. Selvityksen mukaan tontilla on todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Ympäristösuojelun vastuualue ja ELY-keskus ovat lausuneet hankkeesta.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti ja suunnittelua on ohjannut esteettömyysasiantuntija.

LAUSUNNOT
Espoon ympäristönsuojelu on lausunut hankkeesta ja toteaa, että maanalaisen öljysäiliön poiston yhteydessä on tehty pilaantuneen maaperän tutkimus- ja kunnostustöitä ELY-keskuksen luvalla. Kohteeseen jäi ylemmän ohjearvotason ylittävää öljyistä maa-ainesta. Rakennushankkeen johdosta on tehty ympäristötekninen perusselvitys, joka on rakennuslupahakemuksen liitteenä. Perusselvitys on lähetettävä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen (ELY) ja pyydettävä lausuntoa maaperän tilasta ja jatkotoimenpiteistä.

Uudenmaan ELY-keskus toteaa viitekohdan raporttien mukaisten tutkimusten sekä riskinarviointien perusteella, että kiinteistöllä ei ole maaperän puhdistustarvetta alueen nykyisessä käytössä. Mikäli

öljyiseksi todetulle alueelle tai sen välittömään läheisyyteen rakennetaan uusi rakennus, on öljyisen maa-alueen laajuus selvitettävä ja öljyn mahdollisesti aiheuttamat riskit rakennuksen sisäilman laadulle arvioitava ennen uuden rakennuksen rakentamista.

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan purettavaksi haettuun teollisuusrakennukseen ei liity merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Kaupunginmuseolla ei ole purkamiseen huomauttamista.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT
Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta julkisivun väritykseen sekä vihersuunnitteluun ja hulevesien hallinnan kehittämiseen liittyvin ehdoin.

Hankkeen rakenne- ja lvi-teknisten ratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä esittelypalaverissa. Hakemuksen liiteasiakirjoja on päivitetty esittelypalaverin mukaisesti.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN
Naapureille on tiedotettu hankkeesta rakennusvalvonnan toimesta. Naapureilla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:
vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:
pohjarakennesuunnitelmat
rakennesuunnitelmat
rakennelaskelmat
pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-

insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

On laadittava purkutyösuunnitelma.

Ennen purku- ja rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan talotekniikan aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen purku- ja rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava rungon sekä juuriston osalta ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten, ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoitukseen/hallintaan liittyvää määräystä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana.

Tontin rajalla sijaitseva tukimuuri on rakennettava perustusten teon yhteydessä ennen rakennuksen runkotöihin ryhtymistä.

Rakennustyömaa on rajattava koko purku- ja rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että rakennustyömaalla on käytettävissä rakennustyön tarkastusasiakirja.

Purkamisessa on noudatettava soveltuvin osin Ympäristöministeriön vuonna 2019 julkaiseman oppaan Purkutyöt - opas tekijöille ja teettäjille kohdan 1.2 määräyksiä ja ohjeita.

Kun rakennukset on purettu, tulee hankkeeseen ryhtyvän ennen loppukatselmuksen tilaamista tehdä rakennusten poistamiseksi karttajärjestelmästä ilmoitus kaupunkimittaukseen (ilmoitettava kohteen osoite) sähköpostilla: kaupunkimittaus@espoo.fi tai puh. 09 816 25500 ma-pe klo 8–15.45.

Rakennuksen purkamisen jälkeen tulee Espoon ympäristönsuojelulle ja rakennusvalvontaan toimittaa maaperän pilaantuneisuustutkimus sekä mahdollinen maaperän puhdistussuunnitelma. Maaperän mahdollinen puhdistaminen tulee tehdä ennen rakennustöiden aloitusta.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus lausunnon mukainen selvitys on laadittava ennen uuden rakennuksen rakentamista.
Kiinteistöltä kaivettujen ja hyödynnettäväksi aiottujen, haitta-ainepitoisuuksiltaan kynnysarvot ylittävien maa-ainesten käyttöön tulee olla kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksyntä. Jos hyödynnettävän maa-aineksen kynnysarvo sekä kaivu- tai sijoituspaikan taustapitoisuus ylittyvät, kyse on jätemaa-aineksesta, jonka hyödyntämisestä Espoossa tarvitsee erikseen ilmoittaa Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennuskohteelle (tukimuuri) on suoritettava sijaintikatselmus.

Ennen julkisivuelementtien tilausta on pääsuunnittelijan ensin hyväksyttävä eri kuviointi-, struktuuri-, saumaus- ja väritysvaihtoehdoista se malli, jonka hän esittää toteutettavaksi. Em. jälkeen pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen työmaakäynnin

järjestämiseksi. Työmaalla tulee olla vaihtoehtoisten elementtimallien lisäksi kaikkien julkisivun osien värimallit kokonaisuuden arvioimista varten ja mahdollisuus tehdä muutoksia valintoihin.

Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että maalämpökaivon sijaintikartta ja porausraportti toimitetaan kaupunkitekniikan keskuksen geotekniikkayksikköön.

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja piha- ja pysäköintialueiden tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä. Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a §:n mukainen tarkastus. Tarkastuksessa on oltava käytettävissä pöytäkirjat rakennushankkeen paloturvallisuudesta vastaavien suunnittelijoiden suorittamista lopputarkastuksista.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennustyöt on tämän luvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 126 §, 127 §, 135 §, 138 §, 139 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Nicole Ahtokivi
p. 043 827 2772
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko
Esittelyaineisto YRLTK 049-2024-1390

Jakelu

Hakijat
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY

2482/10.03.00/2025

§ 99
Uudisrakennuslupa 2024-1395, Meriusva 4

Päätöspäivämäärä	5.6.2025
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	11.6.2025

Rakennuspaikka

49-34-16-2	Meriusva 4
ESPOONLAHTI	02320 ESPOO
Pinta-ala 796.0	
Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue, VII, e = 3,10
Kaavanmukainen rakennusoikeus	2470.0 k-m^2
Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m^2

Hakija

Isännöintiväylä Oy c/o REIM Espoo Oy
Kivenlahdenkatu 1 A
02320 ESPOO

Toimenpide

Asuinkerrostalo (1)

Pääsuunnittelija: [redacted] Arkkitehti SAFA, FISE PV
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104193955A	3108.0	3108.0	9730.0	8

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkisuunnittelukeskus	16.06.2023	Ehdollinen
Kaupunkimittausyksikkö	16.12.2024	Mahdollistava

Naapurien kuuleminen 1 kpl	11.02.2025	.
Rajanaapurit Espoo	30.01.2025	Puoltava
Kaupunkitekniikan keskus	12.05.2025	Ehdollinen
Länsimetro Espoo	24.04.2025	Ehdollinen
Metron rataisännöinti	23.04.2025	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 12 kpl
Lainhuutotodistus ja kiinteistörekisteriote
Valtakirjat
Rasitesopimukset
Sitoumus tontin ulkopuolelle sijoitettavista autopaikoista
Naapurin huomautus ja hakijan vastine
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelmat
Energiaselvitys ja -todistus
Esteetön kerrostalo -tarkastusasiakirja
Palotekniset erillissuunnitelmat
Selvitykset rakenteiden ääneneristävyydestä
Liikennemeluselvitys
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Hulevesi- ja pinnantasaussuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Väestönsuojapiirustus
Alustavat pihasuunnitelmat
Länsimetron lausunto
Metron rataisännöinnin lausunto
Ennakkoneuvottelumuistiot
Korttelijulkisivu
Värijulkisivut
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Ympäristötekninen tutkimusraportti
Ympäristöselvitys
Rakennetyypit
Rakennuttajan turvallisuusasiakirja
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuudet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa 8-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen.

ASEMAKAAVA
Kortteli 34016 on asemakaavassa AK-asuinkerrostalojen korttelialuetta, jonne on osoitettu rakennusala 7-kerroksiselle asuinkerrostalolle. Lisäksi voidaan rakentaa ylimmän kerroksen yläpuolinen yhteistiloja käsittävä kerros. Kulku viereiselle LPA-tontille on esitetty kaavassa rasitteena asuinkerrostalon alta. Rakennus sijoittuu asemakaavan osoittamalle rakennusalalle ja asemakaavan mukaisesti rakennetaan kadun rajaan kiinni. Muilta sivuilta rakennetaan kiinni rakennusalan rajaan, paitsi lounaissivulla jätetään etäisyyttä LPA-tontin porrasrakennukseen yli 4 metriä rakennettavuuden ja yhteensovituksen varmistamiseksi. Rakentamisen tulee massoittelultaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus olevan ja rakentuvan ympäristön kanssa. Julkisivumateriaalien tulee olla korkeatasoisia ja aikaa kestäviä sekä detaljoinnin viimeisteltyä. Asuinrakennusten pääasiallisen värityksen tulee olla valkoinen. Julkisivujen mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää julkisivun jäsentelyn tai materiaalivaihtelun keinoin. Katutason julkisivut tulee suunnitella siten, etteivät ne anna umpinaista vaikutelmaa ja niiden tulee erottua muista kerroksista aukotuksen ja julkisivun jäsentelyn osalta. Porrashuoneesta on oltava suora yhteys kadulle tai torille. Parvekkeita saa ulottaa rakennusalan ulkopuolelle enintään 2,5 metriä ja alikulkukorkeuden oltava vähintään 3,2 metriä. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. meluun, ilmanlaatuun, tuulisuuden ja pohjaveden huomioonottamiseen, hulevesiin ja perustamiseen. Lisäksi metrotunnelin ja -aseman läheisyys on huomioitava.

RAKENNUSHANKE
Asuinrakennuksen kerrosluku on 7 ja lisäksi 1 asemakaavan mahdollistama ylimmän kerroksen yläpuolinen yhteistilakerros, johon sijoittuu myös kattopiha. Pysäköintijärjestely asemoituu osin rakennuksen alle. Uusia asuntoja on 42 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on 49,36 m2. Rakennus on betonielementtirunkoinen, ulkoseinät betonirakenteiset. Julkisivut ovat pääosin valkobetonipintaisia sw-elementtejä ja osin tiililaattapintaisia sw-elementtejä. Rakennuksen massoittelun pääperiaate on jalustan päälle nostettu yksiaineinen valkoinen päämassa, jota on porrastettu sekä maantasokerroksessa että räystäslinjalla siten, että kokonaisuuteen muodostuu vertikaalista vaihtelua. Parvekkeet on sijoitettu jatkamaan rakennusten seinälinjoja, jolloin nurkkiin muodostuu tornimaiset pystymuodot. Sekä väreillä että massoittelulla yhdistetään tämä rakennus osaksi viereisen tornitalon kokonaisuutta. Rakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali on valkobetoni, jota on rytmitetty syvennyksiksi ikkunoiden yhteyteen kolmiulotteisuuden muodostamiseksi. Syvennykset toteutetaan sileävaluna ja uloin pinta on hienopestyä valkobetonia. Elementtisaumat sijoitetaan syvennysten reunoihin, jolloin ne häipyvät asemakaavamääräyksen mukaisesti osaksi rakennuksen julkisivujen arkkitehtonista ideaa. Nurkan parvekelinjat saadaan sidottua osaksi julkisivumassaa käyttämällä yhtenäistä materiaalia.
Rakennuksen jalusta on karhea punatiililaattapintainen ja porrastettu 1-2

kerrosta korkeaksi. Jalustassa käytetään kahden vahvuisia tiililaattoja ja eri syvyisiä saumoja luomaan pilasterimaiset pystysuuntaiset julkisivuteemat, jotka häivyttävät elementoinnin vaatimat saumat tehokkaasti.

Rakennuksen alle jäävän pysäköintilaitoksen seinät ovat profiloitua, tummaksi maalattua betonia. Ajoliittymän näkemäalueet huomioidaan jätehuoneen muotoilulla. Ylimmän kerroksen yläpuolella olevia osia verhoillaan tummilla profiilipeltipinnoilla, jota käytetään myös maantasokerroksen betonin muottina. Samaa materiaalia käyttäen luodaan myös näkösuojia reunustamaan kattopihaa. Ensimmäiseen ja ylimpään kerrostasoon sijoittuvat rakennuksen yhteistilat (talosaunat, kerhotilat, pesula, irtaimisto- ja ulkovälinevarastot). Ensimmäisestä kerroksesta on käynti Seitsenmerenreitin aukiolle ja pysäköintikannelle.

Yhteistilojen Topten -suosituksista poiketaan ulkovälinevaraston koon osalta, pienempi koko on perusteltavissa 2-kerrospysäköintiratkaisun ansiosta, jolloin tilaan saadaan mahtumaan asemakaavan edellyttämä polkupyörämäärä. Lastenvaunuvaraston suosituksia pienempi koko on perusteltavissa rakennuksen huoneistojakauma huomioiden. Pesula- sauna- ja kerhotilat toteutetaan suosituksia pienempinä, näiden tilojen sijainti yhteistilojen yhteydessä ja mm. erillisen kuivaushuoneen käsittävänä mahdollistaa perustellusti ohjeellista mitoitusta pienemmät toimivat tilat.

RAKENNUSOIKEUS
Asuinrakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 2470 kem2, jonka lisäksi saa rakentaa mm. asukkaiden yhteistilat, jotka tulee sijoittaa rakennuksen ylimpään kerrokseen tai ylimmän kerroksen yläpuolelle, tietyin edellytyksin porrashuoneiden 20 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa, asuntojen ulkopuoliset varastotilat, pysäköintitilat, kiinteistönhoidon ja talotekniikan tilat, väestönsuoja- ja muuntamotilat. Hankkeen kerrosala on yhteensä 3108 kem2, josta varsinaista rakennusoikeutta on 2470 kem2, asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 395 kem2 ja MRL 115 §:n sallimaa alaa 243 kem2.

VÄHÄISET POIKKEUKSET
Poiketaan oleskelu- ja leikkialueen sijainnista. Asemakaavassa esitetty ohjeellinen leikki- ja oleskelupiha sijoitetaan erillisen pihakannen sijasta kattotasolle. Hankkeelle on annettu Kaupunkisuunnittelukeskuksen ehdollinen lausunto (16.6.2023) leikki- ja oleskelualueen sijoittamisesta katolle. Kaupunkisuunnittelukeskus puoltaa rakennusluvan myöntämistä hankkeelle ehdoilla: Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten tai rakenteiden muodostamaan melukatveeseen siten, etteivät valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden ohjearvot ylity. Lumen poistoon katolta ja kattopihoilta täytyy olla pätevät suunnitelmat ja paikoitusalueen rajautuminen Seitsenmerenreittiin tulee toteuttaa korkeatasoisesti. Hanke on sijoittanut leikki- ja oleskelualueen ylimmän kerroksen rajaamana melukatveeseen, lisäksi ko. aluetta rajaava kaide toimii liikennemeluselvityksen mukaisena 2,3 m korkeana meluesteenä.

Rakennuksen teoreettisen maksimilumikuormalaskelman mukaan lumenpudotustarvetta ei tule syntymään, seinustoille merkityn maksimikorkeuden (1,1 metriä) yli kinostuva lumi kasataan rakennesuunnitelmien ja pihapiirustuksen mukaiselle merkitylle lumenläjityspaikalle. Paikoitusalue tullaan rajaamaan muurilla ja istutusaltailla, jotka liittyvät luontevasti viereisen aukion rakenteisiin.

Asemakaavan 2 §:n mukaisen lyhytaikaisen polkupyöräpysäköinnin osalta ulkotiloissa poiketaan jättämällä ne toteuttamatta, perusteluna viereisen Meriusvan aukion yhteyteen pyöräilyn laatureitille rakennettavat lyhytaikaisen pysäköinnin pyöräpaikat, joita tulee sijaitsemaan rakennuksen läheisyydessä. Lisäksi jättämällä ulkotiloihin sijoitettavat pyöräpysäköintipaikat rakentamatta, voidaan tontille sijoittaa enemmän istutuksia ja saadaan aikaan viihtyisämpää ympäristöä.

Poikkeukset esitetään hyväksyttäviksi vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA
Autopaikkoja on asemakaavan mukaan toteutettava 1 ap/130 kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Kaavan vaateen mukainen autopaikkamäärä (0,5ap/as x 42 as) on yhteensä 21 autopaikkaa. LE-paikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 ap/30 ap. Toteutetaan 1 LE-ap. Tontille on sijoitettu 20 autopaikkaa, joista 2 kpl osin LPA-tontin 49-34-16-3 puolella yhteisjärjestelysopimuksen mukaan. Lisäksi 1 ap vuokrattuna LPA-tontilla yhteisjärjestelysopimuksen mukaan. Kaikissa autopaikoissa varaudutaan mahdollisuuteen asentaa sähkölatauspisteet.

Polkupyöräpaikkoja on asemakaavan mukaisesti toteutettava 1 pp/30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto. Minimivaade on 2pp/as x 42 as = 84 pp. Pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Pyöräpaikkoja toteutetaan 86 kpl ja ne sijoittuvat 1. kerroksen ulkoiluvälinevarastoon.

Hankkeessa on yksi S-1-luokan väestönsuoja, joissa on suojapaikkoja yhteensä 86 henkilölle. Mitoitusperuste 2 % kerrosalasta. Suoja sijaitsee 1. kerroksessa ja toimii normaaliaikana irtaimistovarastona.

ESTEETTÖMYYS
Asunnot ja yhteistilat on suunniteltu esteettömiksi ja asuntojen parvekkeille on mahdollisuus rakentaa esim. rappuralli, jolla mahdollistetaan esteetön parvekkeelle pääsy asunnoista, ko. korotus on huomioitu valmiiksi kaidekorkeudessa. Yhteistilojen parvekkeet ovat esteettömiä. Rakennuksessa on yksi hissi paarimitoituksella, hissillä pääsee kattopihan tasolle. Pihan esteettömillä kulkureiteillä kallistukset ovat jyrkimmillään 1:20. Aukion ja pysäköinnin puoleisille pääulko-oville pääsee esteettömästi. Liikuntaesteisille on varattu pysäköintitasolta sisäänkäyntioven vierestä yksi autopaikka.

MELU JA MUUT SELVITYKSET
Rakennus sijoittuu liikennemelualueelle, oleellisimpana melunlähteenä on Länsiväylä. Hankkeelle on laadittu liikennemeluselvitys ja julkisivun

ääneneristysselvitys. Selvitysten mukaisesti kattopihalle toteutetaan 2,3 m korkea melueste ja julkisivuille kohdistuu 30 ja 31 dB:n äänitasoerovaatimus. Parvekkeille suurin vaadittu äänitasoerovaatimus on 12 dB.

Kaikki hule- ja kattovedet ohjataan pysäköintialueen alle sijoitettuun viivytysrakenteeseen ennen liittymistä kaupungin hulevesiverkkoon. Viivytystilavuus hulevesisuunnitelman mukaisesti 7,5 m3.

Hankkeeseen on toimitettu PIMA-selvitys. Tutkimustulosten perusteella kohteen maaperä ei ole pilaantunutta eikä kohteessa ole tarvetta pilaantuneen maaperän kunnostukselle. Yhdessä kairapisteessä todettiin lievästi kynnysarvon ylittävä arseenipitoisuus, mikä on huomioitava alueella mahdollisesti tehtävissä kaivutöissä. Kynnysarvon ylittävät kaivumassat tulee toimittaa luvanvaraiseen vastaanottopaikkaan, esimerkiksi maankaatopaikalle. Kynnysarvot tai taustapitoisuudet alittavat jätteettömät maat voidaan mahdollisuuksien mukaan hyötykäyttää tontilla.

Hankkeeseen on toimitettu selvitys kosteudenhallinnasta sekä nimetty suunnittelun aikainen kosteudenhallintakoordinaattori, rakentamisen aikainen nimetään myöhemmin.

YHTEISJÄRJESTELYT
Tonttien 49-34-16-2 ja 49-34-16-3 välille laaditussa rasite-/yhteisjärjestelysopimuksessa sovitaan ajo-/kulkureiteistä ja huollosta, autopaikoista, perustusrakenteista, seinien sijainneista sekä palomuurin rakentamatta jättämisestä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT
Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta (21.10.2024), ja huomauttanut kattopihan osalta sääsuojauksesta, turvallisuudesta, pihan huollosta ja yhteistilojen osalta myös pihan käyttäjien huomioimisesta, sekä nyttemmin suunnitelmista poistetun kattopihan ulkopuolisen poistumisportaan ulkonäöstä. Suunnitelmia on kehitetty em. lausunto huomioiden.

Palotekninen suunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle.

MUUT LAUSUNNOT
Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenteen lausunto on ehdollinen. Lausunnossa todetaan mm., että tulee ottaa huomioon metroliikenteen ja raitiotien läheisyys ja siitä mahdollisesti aiheutuvat melu- ja äänihaitat, kohteessa tapahtuva rakentaminen ei saa häiritä tai vaarantaa metro-/raitiotieliikennettä, työmaat eivät saa heikentää kulkua kiinteistöille ja tarvittavat opasteet erityisesti matkustajien kulkua (jalankulku, pyörä- tai ajoneuvoliikenne yms.) varten pitää järjestää. Kaupunkiliikenne Oy:n ohjeistus ”Työskentely metroradan läheisyydessä″ pitää huomioida olemassa olevien rakenteiden purkamisen, uudis- ja korjausrakentamisen yhteydessä. Samoin hankkeeseen ryhtyvän tulee

tutustua tarvittaessa Kaupunkiliikenne Oy:n ohjeistuksiin ″Raitioteiden suunnitteluohje″ ja ″Työskentely raitioteiden läheisyydessä″. Työmaan osalta on varmistettava, että kulku- ja huoltotoiminta ja vartiointi jne) metron infralle on esteetöntä. Lisäksi rakennushankkeen yhteydessä tarpeen vaatiessa tulee nimetä mukaan riippumaton kolmannen osapuolen tarkastaja, joka on vastuussa rakennusvalvonnalle. Länsimetron lausunto on ehdollinen. Hankkeen toteutuksessa aseman kalliorakenteiden kunto pitää katselmoida 50 metrin säteellä lähimmästä paalutuskohdasta sekä varustaa tärinämittareilla. Paalutustöiden aloittamisesta pitää sopia ennakkoon Kaupunkiliikenne Oy:n metroisännöinnin kanssa.

Kaupunkitekniikan keskuksen lausunto on ehdollinen. Jäteauton operointi kadulta käsin on mahdollista, mutta ei jk/ pp-väylältä. Kattopalojen sammuttamisen nostokoriauton pysähtyminen/käyttö kadulla (tai aukiolla, jolle tulee betonikiveys) on mahdollinen, ensisijaisesti kuitenkin kadulta, koska aukiolle tulee sijoittumaan rajoittavia rakenteita ja kalusteita. Henkilöiden pelastautuminen tulisi kuitenkin ensisijaisesti järjestää tontin kautta, myös kattopihan osalta. Mikäli hyväksytään yleisiltä alueilta, kaupunkitekniikankeskus ei takaa eikä ota vastuuta eikä järjestä tilalle nostopaikkoja, koska yleisen alueen nostopaikat olisivat paikoilla, joissa on paljon kaapeleita, johtoja yms. infratekniikkaa. Infran huoltoa ja lisäämistä tehdään aika ajoin, kuten myös itse yleisen alueen rakennetta ja pintamateriaaleja pidetään yllä. Seitsenmerenreitti ja Meriusva ei ole erityisesti suunniteltu tulvareitiksi. Mikäli tontin tulvavedet purkautuvat kadulle, edellyttää se kadun nykyisen hulevesiverkoston kapasiteetin riittävyyttä, nykyistä kapasiteettia ei kasvateta tontin rakentumisen takia. Yleisiä pyöräpaikkoja ei osoiteta jonkin erityisen tontin käyttöön.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN
Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille. Kiinteistö [redacted] on huomauttanut rakennuksen korkeudesta ja mahdollisesta suunnitelman mukaisen kattopihan toiminnan aikaisesta melusta. Lisäksi huomautuksessa vaaditaan esteetöntä ajoyhteyttä Meriusva 2 pysäköintilaitokseen myös rakentamisen aikana ja kyseiseen pysäköintilaitokseen rakennushankkeesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korjaamista viipymättä. Hankkeeseen ryhtyvä on antanut huomautuksiin vastineen, jossa on todettu, että yhteistilat on sijoitettu 7. kerroksen yläpuolelle asemakaavan sallimina, kattopiha on rajattu läpinäkyvällä osalla ja osin suljetulla kaideratkaisulla, jolla rajataan äänen kulkeutumista molempiin suuntiin. Pihan sijoittumista katolle on puollettu Kaupunkisuunnittelukeskuksen ja Kaupunkikuvatoimikunnan tahoilta. Meriusva 2 pysäköintilaitoksen osalta hakija toteaa, että sinne järjestettävästä väliaikaisesta yhteydestä tullaan sopimaan rasitesopimuksessa ja väliaikaisen yhteyden sijainti tontin vierestä aukion kautta on varmistettu Espoon kaupungilta, lisäksi urakoitsija tulee varmistamaan ajoyhteyden turvallisen käytön. Muilla naapureilla ei ollut

hankkeesta huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

paalutus- / pohjanvahvistussuunnitelma
rakennesuunnitelmat
rakennelaskelmat
salaojasuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelmat
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

aloituskokous
paikan merkitseminen
pohjakatselmus
sijaintikatselmus
rakennekatselmus
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä rakennusvalvontaan ennen rakentamista/purkamista valmistelevien töiden aloittamista.

Ennen rakentamista/purkamista valmistelevien töiden aloittamista vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Ennen töiden aloittamista on laadittava suunnitelma rakennus-, korjaus-, purku- ja/tai maanrakennustyömaan pölyntorjuntatoimenpiteistä Espoon kaupungin ympäristösuojelumääräysten 20 §:n mukaisesti.

Hankkeelle on laadittava työmaavesien hallintasuunnitelma.

Kaupunkiliikenne Oy:n ohjeistus ”Työskentely metroradan läheisyydessä” pitää huomioida olemassa olevien rakenteiden purkamisen sekä uudis- ja korjausrakentamisen yhteydessä.

Kaupunkiliikenne Oy:n edustaja pitää kutsua ensimmäiseen työmaakokoukseen ja aina tarvittaessa myös seuraaviin kokouksiin.

Metroaseman kalliorakenteiden kunto pitää katselmoida 50 metrin säteellä lähimmästä paalutuskohdasta sekä varustaa tilat asianmukaisilla tärinämittareilla.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan talotekniikan aloituskokouksen pitämiseksi.

Paalutustöiden (esim. työmaanosturia varten) aloittamisesta pitää sopia ennakkoon Kaupunkiliikenne Oy:n metroisännöinnin kanssa.

Tontin pelastustien sovittamisesta katu-/puisto-/torialueeseen tulee sopia kaupunkitekniikan keskuksen kanssa ennen rakennustöiden

aloittamista.

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoitukseen/hallintaan liittyvää määräystä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana.

Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiopasta.

Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että rakennustyömaalla on käytettävissä rakennustyön tarkastusasiakirja.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori.

Ennen julkisivuelementtien tilausta on pääsuunnittelijan ensin hyväksyttävä eri kuviointi-, struktuuri-, saumaus- ja väritysvaihtoehdoista se malli, jonka hän esittää toteutettavaksi. Em. jälkeen pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen työmaakäynnin järjestämiseksi.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että parvekkeet ja virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa ja asemakaavassa asetut vaatimukset.

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja piha- ja pysäköintialueiden tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä. Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennustyöt on tämän luvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Eero Mustonen
p. 040 634 3084
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Sanna-Liisa Sihto-Nissilä teki Bjarne Häggmanin kannattamana seuraavanlaisen vastaesityksen: ”Lupa hylätään. Perusteluna kansipihaan liittyvät turvallisuusnäkökohdat. Kattopiha ei ole turvallinen lapsille. Talvella lumen kertyminen katolle on ongelma.”

Puheenjohtaja totesi keskustelun jälkeen, että Sihto-Nissilän kannatettua vastaesitystä oli vastustettu, jonka johdosta oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän päätösehdotusta, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat Sihto-Nissilän vastaesitystä, äänestivät "ei".

Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) ääntä vastaan hylänneen Sihto-Nissilän vastaesityksen.

Äänestystulosraportti on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Sihto-Nissilä ja Häggman jättivät asiasta eriävät mielipiteet.

Liitteet

Numero	Otsikko
11	Äänestystulosraportti § 99

Oheismateriaali

Otsikko
Esittelyaineisto YRLTK 049-2024-1395

Jakelu

Hakija
Huomauttanut naapuri

2493/10.03.00/2025

§ 100
Uudisrakennuslupa 2024-1475, Keilaranta 3

Päätöspäivämäärä	5.6.2025
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	11.6.2025

Rakennuspaikka

49-10-32-2	Keilaranta 3
OTANIEMI	02150 ESPOO
Pinta-ala 6597.0	
Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	K-2 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, XX, e = 4,03
Kaavanmukainen rakennusoikeus	26600.0 k-m^2
Valmiiden rakennusten kerrosala	5301.0 k-m^2

Hakija

Kiinteistö Oy Keilaranta 3 c/o Skanska CDF Oy
PL 114
00101 HELSINKI

Toimenpide

Varastorakennus (1) ja toimistorakennuksen (456U) laajennus

Pääsuunnittelija: [redacted] arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1041949370	10.0	10.0	25.0	1

Laajennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
2	101572456U	23682.0	21114.0	84000.0	20

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P3		
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö	18.12.2024	Puoltava
	Länsimetro Espoo	14.05.2025	Ehdollinen
	Kaupunkitekniikan keskus	22.05.2025	Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 31 kpl		
	Kaupparekisteriote ja lainhuutotodistus		
	Valtakirja		
	Hankekuvaus		
	Naapurien kuuleminen		
	Katukorkeusilmoitus		
	HSY:n liitoskohtalausunto		
	Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä		
	Kerrosalalaskelma		
	Energiaselvitys ja -todistus		
	Esteettömyysselvitys		
	Palotekniset erillissuunnitelmat		
	Ulkovaipan äänieristysselvitys		
	Meluselvitys		
	Perustamistapalausunto		
	Hulevesiselvitys		
	Pihasuunnitelma ja -piirustus		
	Viherkattosuunnitelma		
	Väestönsuojapiirustus ja -laskelmat		
	Hormivaikutus- ja painesuhdetarkastelu		
	Hepacon laadunvarmistusselvitys		
	Julkisivujen heijastavuus		
	Varjostavuusselvitys		
	Jaettavuuskaaviot		
	Tuulisuusselvitys		
	Tuuliviihtyvyys		
	Viherkerroinlaskelma		
	Lentoestelupa		
	Lintujen törmäämisriskin vähentäminen		
	Suunnittelun laadunvarmistusselvitys ALA		
	Ulkopuolisen tarkastuksen lausunto		
	LVI-suunnitelmien kolmannen osapuolen tarkastuksen lausunto		
	LVI-laitteiden ympäristömelun ennakkoselvitys		
	Toimisto- ja hotellirakennusten arviointilista		
	Rakennetyypit		

Lausunto kalliopysäköintilaitoksesta
Akustiset suunnittelutavoitteet
Muistio RAK-ennakkoneuvottelusta
Ennakkoneuvottelun muistio
Riskianalyysi workshop 1
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
LVI-suunnittelun toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuudet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa 20-kerroksisen toimistotalon rakentamiselle nykyisen 5-kerroksisen toimistotalon yhteyteen. Nykyisen rakennuksen 2-kerroksinen aula-/ ravintola-/ toimistosiipi puretaan. Rakennetaan uusi piharakennus. Osa pihakantta kantavine pilareineen ja nykyinen ajoramppi puretaan ja rakennetaan uudestaan, ajorampin sijainti muuttuu.

ASEMAKAAVA
Kortteli 10032 on asemakaavassa K-2 liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jonne on osoitettu rakennusala 20-kerroksiselle rakennukselle. Kaava on tehty tätä hanketta varten. Rakennuspaikka sijaitsee lisäksi maanalaisen asemakaavan 920400 alueella.
Rakennukset julkisivuineen tulee toteuttaa materiaaleiltaan ja käsittelyltään korkealaatuisesti ja kestävästi ja niiden tulee luontua Keilaniemen kaupunkikuvaan. Julkisivut tulee suunnitella aluetta elävöittäviksi ja mittakaavaltaan sekä ilmeiltään jalankulkuympäristöön sopiviksi. Jalankulkuympäristön elävöittämisessä suositaan taidetta, valaistusta, viherrakentamisen keinoja ja läpinäkyviä pintoja.
Rakennusten matalamman osan julkisivujen jäsentelyn tulee poiketa visuaalisesti korkeammasta osasta. Rakennusten ylimmät osat suunnitellaan kaupunkikuvallisesti harkituiksi huipuiksi, esimerkiksi keventämällä tornien ilmettä viistetyllä katolla tai muotoilemalla muulla tavoin osa ylimmistä kerroksista vajaiksi kerroksiksi.
Uudisrakennuksissa kaikki kattopinnat tulee hyödyntää joko viherkattoisina tai aurinkoenergian keräämiseen. 8-kerroksissa ja sitä matalammissa uudisrakennuksissa tai niiden osissa viherkatto on ensisijainen ratkaisu. Maanalaisten ajoyhteyksien sisäänajot tulee ensisijaisesti integroida rakennuksiin ja käsitellä kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti. Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennuksiin tai maanalaisiin tiloihin.
Rakennusten julkisivujen kerroksen korkuisissa tai sitä laajemmissa kirkkaissa lasipinnoissa, lasisissa kulmissa sekä valaistuksessa tulee huomioida lintujen törmäysriski. Törmäysriskiä tulee vähentää hyödyntämällä teknisiä ratkaisuja kuten lasipintojen kalvoja, kuviointeja

tai muutoin rajoittamalla lasipintojen läpinäkyvyyttä ja heijastavuutta. Ratkaisu törmäysriskin vähentämiseksi tulee esittää rakennuslupavaiheessa.
Korttelialueelle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä rakentaa maanalaisen kellarikerroksen. Ilmanvaihtokoneiden melunvaimennus on suunniteltava siten, ettei se häiritse alueen virkistyskäyttöä. Kortteleiden rakentaminen ei saa vaikeuttaa yleisten alueiden toteuttamista tai viimeistelyä. Rakennusten seinät ja maanalaiset rakenteet on tehtävä tarvittaessa maapainetta ja yleisiltä alueilta tulevia vaakavoimia kestäviksi, mikäli yleisten alueiden ja kunnallistekninen rakentaminen sitä edellyttävät. Keilarannanaukion puoleisen julkisivun terasseille tulee toteuttaa kiinteitä istutuksia, joita pitkin vehreys nousee maisemassa tornin huipulle asti. Rakennesuunnittelussa tulee ottaa huomioon istutuksille tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino.
Korttelialueet tulee sovittaa niitä rajaaviin alueisiin materiaalien, korkotason ja yleisen ilmeen osalta. Yleiset alueet ja K-korttelialueet tulee liittää toisiinsa hallinta- ja omistusrajat häivyttäen. Yleisiä alueita ja oleskelualueita sekä sisäänkäyntejä tulee suojata tuulelta monimuotoisilla ja -kerroksisilla istutuksilla sekä kaupunkikuvallisesti korkealaatuisilla tuulensuojarakenteilla. Tuulensuojakatoksia ja muita tuulensuojarakenteita saa ulottaa yleiselle alueelle siten, että ne eivät saa haitata yleisen alueen käyttöä tai kunnossapitoa. Sisäänkäyntien yhteydessä tulee olla sisäänveto tai katos suojaamassa tuulisuudelta. Rakentamisesta tulee rakennuslupahakemuksen yhteydessä esittää tuulisuustarkastelu.
Tonttien aitaaminen on kielletty lukuun ottamatta vaarallisten korkeuserojen tai tuulensuojauksen edellyttämiä suoja-aitoja. Tontin osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, tulee istuttaa sekä pitää hoidettuina ja ilmeeltään huoliteltuina.
Rakennukset saa rakentaa naapuritontin rajaan kiinni. Palomuurin tai muun saman turvallisuustason takaavan ratkaisun ei tarvitse sijaita tontin rajalla vaan se voidaan sijoittaa rakenteellisesti ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaisesti. Alueella olevien maanalaisten johtojen päälle ei saa rakentaa. Rakentamiseen ryhtyvän on selvitettävä maanalaisten johtojen tarkka sijainti ja huomioitava ne suunnittelussa tai sopia johtojen siirrosta johtojen omistajan kanssa.
Piha-alueilla ja aukioilla hulevesien hallinnassa tulee ensisijaisesti hyödyntää hulevesiä ohjaamalla niitä istutuksille. Määrällisessä ja laadullisessa hulevesien hallinnassa hyödynnetään ensisijaisesti kasvipeitteisiä rakenteita kuten viherkattoja ja biosuodatusrakenteita. Rakenteiden tulee olla kaupunkikuvallisesti korkealaatuisia.
Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla, esimerkiksi suodattavalla tai luontopohjaisella menetelmällä, vähintään kuitenkin hiekan- ja öljynerottimella. Kattovesiä tai muilta puhtailta pinnoilta syntyviä hulevesiä ei tarvitse käsitellä laadullisesti. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisenaikaiset vedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla, esimerkiksi suodattavalla menetelmällä ja Espoon työmaavesioppaan ohjeita noudattaen. Alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat tulee sijoittaa kiinteistöihin. Tiloihin tulee olla suora pääsy ulkoa. Mikäli rakenteiden tai rakennusten

työnaikainen tai pysyvä kuivatustaso on vallitsevan pohjavedenpinnan alapuolella, alueen rakentamisesta on laadittava pohjaveden hallintaselvitys.
Alueen maanalaisen asemakaavan määräykset ja muu sisältö tulee ottaa huomioon aluetta koskevissa suunnitelmissa. Maanalaisten tilojen läheisyydessä rakennettaessa on otettava huomioon tilojen sijainti suojaetäisyyksineen siten, että niiden käytölle tai rakenteille ei aiheuteta haittaa. Rakentamisen vaikutukset maanalaisiin tiloihin tulee selvittää kalliomekaanisen simuloinnin avulla. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee kuulla maanalaisia tiloja hallinnoivia tahoja ennen rakennusluvan myöntämistä. Rakennushankkeessa on huomioitava erityisesti kalliopysäköintilaitoksen tarvitsema tila ja suojaetäisyydet. Alin louhintataso on sovittava kalliopysäköintilaitoksen tiloja ja rakenteita hallinnoivan tahon kanssa.
Tonttien riittävän viherpinta-alan takaamiseksi, hulevesien hallitsemiseksi ja kaupunkikuvan parantamiseksi tulee esittää viherkerrointyökaluilla laadittu laskelma alueen vihertehokkuudesta. Viherkertoimen tavoiteluku on 0,7.
Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Ylin tulvakorko alueella on + 2,8 ja aaltoiluvara 75 cm. Korkeustason +3,55 (N 2000) alle rakennettaessa merivesi voi vaurioittaa rakenteita. Sen alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa vähintään korkeustasolle +3,55 (2000).

RAKENNUSHANKE
Rakennuksen pääkäyttötarkoitus on liike- ja toimistorakennus. Rakennuksen kerrosluku on 20, olemassa olevan osan kerrosluku on 5. Kaupunkikuvaa ja ympäristöön soveltuvuutta on tarkasteltu asemakaavamuutoksen yhteydessä yhdessä viereisten nykyisten ja tulevien rakennusten kanssa. Oleskeluterassit ja vaihtelevat viheristutusmassat sijoittuvat rakennuksen strategisten näkymien perusteella. Rakennuksessa on yksi kellarikerros, jossa sijaitsee pysäköintihalli, varasto- ja teknistä tilaa sekä 5 kpl S1-luokan väestönsuojia, joista kaksi jo olemassa olevia ja kolme rakennettavia. Olemassa olevan osan nykyinen ja rakennuksen tätä osaa myöhemminkin palveleva iv-konehuone on 5- kerroksisen osan ullakolla, uuden osan iv-konehuoneet sijaitsevat 3. 9. ja 16. kerroksissa sekä katolla; väestönsuojien ja autohallin osalta kellarissa. Rakennuksen matalassa ja korkeassa osassa on molemmissa kaksi poistumisporrasta. Rakennuksen pääsisäänkäynti johtaa kadun (Keilaranta) puolelta koko rakennusta palvelevaan 1. kerroksen aulaan; tässä kerroksessa on ravintola- ja liiketilaa sekä rakennuksen käyttäjiä palvelevia neuvottelutiloja. Rakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali on matalassa säilyvässä osassa klinkkerilaatta ja korkeassa osassa lasi, joka on tornin yläosaa kohden peilaavampi ja tiheämmin kuvioitu, aikaansaaden yläosaa lähestyttäessä umpinaisemman vaikutelman. Kerrostasojen kohdalla julkisivussa umpinainen vaaleanvihertävä lasiosuus. Vesikatolle sijoitetaan aurinkopaneeleita.
Rakennus on betonipilarirunkoinen. Julkisivut ovat pääosin ei-kantavia lasijulkisivuja.

Rakennuksen massoittelun pääperiaate on yksiaineinen päämassa, jota on porrastettu kaventuen yläosaa kohti.
Lämmin pihavarasto on puurakenteinen.
Hankkeen kokonaisala on 33 903 m2, kerrosala on yhteensä 28 719 kem2, mistä varsinaista rakennusoikeutta on 26 415 kem2, asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 45 kem2 ja MRL 115 §:n sallimaa alaa 2259 kem2. Muuta alaa, kellari ja IV-konehuone on yhteensä 5184 m2. Rakennusoikeutta jää käyttämättä 185 kem2.

RAKENNUSOIKEUS
Rakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 26 600 kem2, josta vähintään 500 kem2 tulee käyttää katutasoon sijoitettavia liike- ja palvelutiloja varten. Minkä lisäksi saa rakentaa jätehuolto- ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat, väestönsuojatilat ja alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat.

VÄHÄISET POIKKEUKSET
Poiketaan (n. -25 %) polkupyöräpaikkojen rakentamisvelvollisuudesta. Perusteena on se, että toteutettavat pyöräpaikat mahdollistavat noin 25 % pyöräilyn kulkutapaosuuden, kun toteutunut kulkutapaosuus Espoossa (vuosina 2018 ja 2023) on 9 %. Rakennuksen pääsisäänkäynti sijaitsee 100 m etäisyydellä sekä metron sisäänkäynnistä, että pikaraitiotien päätepysäkistä, jolloin julkisen liikenteen kulkutapaosuuden voidaan arvioida nousevan hyvin suureksi.
Poiketaan länsisivulla rakentamisalueen rajasta, ylittäen se n. puoli metriä, koska olemassa olevan rakennuksen sijainti ei kaavavaiheen suunnitelmissa ole vastannut rakennuksen todellista sijaintia.
Poikkeukset esitetään hyväksyttäviksi vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA
Asemakaava vaatii 1ap / 120 kem2, liiketiloille 1ap / 200 kem2. Liiketilaa on 1251 kem2 ja muuta kerrosalaa 25 164 kem2. Laskelma edellyttää toimistoille 210 autopaikkaa ja liiketiloille 6 autopaikkaa, yhteensä 216 autopaikkaa. Näistä autopaikoista 103 on osoitettu rakennuksen kellariin, 4 pihalle ja loput 109 sijoitetaan laskennallisesti alueen maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Asemakaavan mukaan kalliopysäköintilaitokseen sijoitettaviin autopaikkoihin saa korkeintaan 30 % kevennyksen. 0,7 x 109 = 76,3. Sijoitetaan kalliopysäköintilaitokseen 77 autopaikkaa.
Polkupyöräpaikkoja on asemakaavan mukaisesti toteutettava 1pp/ 50 k-m2, joista puolet tulee olla katetussa ja lukittavassa tilassa. Koko rakennusoikeuden käyttäminen edellyttää 532 polkupyöräpaikkaa, joista 266 katetussa ja lukittavassa tilassa. Polkupyöräpaikoista 116 on osoitettu rakennuksen pihalle. Lopuille 416 polkupyöräpaikalle haetaan vähäisenä poikkeamisena rakennusluvan yhteydessä 25 % vähennystä siten, että 312 polkupyöräpaikkaa toteutetaan nyt ja loput viiden vuoden kuluessa mikäli niille rakennuksen käytön aikana ilmenee tarvetta.
Hankkeessa väestönsuojien mitoitusperuste on 2 % kerrosalasta (26 600 kem2). Kellarikerroksessa säilyy entuudestaan 2 väestönsuojaa ja lisäksi kellariin rakennetaan 3 kpl uusia S-1-luokan väestönsuojia.
Suojapaikkoja on yhteensä 717 henkilölle. Väestönsuojat toimivat normaaliaikana varastoina, pukuhuonetiloina ja polkupyörien

säilytystiloina.

ESTEETTÖMYYS
Rakennuksen pihakansi, pääsisäänkäynti ja hissiyhteydet kaikkiin kerroksiin sekä kellariin ovat esteettömiä. Rakennuksen kattoterasseille on esteetön pääsy. Uudisrakennuksessa kaikki hissit on mitoitettu paarimitoituksella, lisäksi toinen porrashuoneista mahdollistaa paarikuljetuksen. Liikuntaesteisille on varattu pääsisäänkäyntioven vierestä 1 autopaikka ja 4 LE-paikkaa on sijoitettu pysäköintikellariin.

MELU JA MUUT SELVITYKSET
Rakennus sijoittuu liikennemelualueelle. Julkisivun ääneneristysmitoitusraportti on laadittu akustisen suunnittelijan toimesta (Akukon 1.2.2024) ja rakennesuunnitelmat on suunniteltu vastaamaan raportin esittämiä vaatimuksia.
Asemakaavan edellyttämä ilmanvaihtokoneiden ja muiden taloteknisten laitteiden ympäristömeluselvitys on laadittu (Akukon 1.3.2024) ja on luvan liitteenä. Selvityksen mukaisia meluntorjuntaohjeita noudattamalla ilmanvaihtokoneiden melu ei tule häiritsemään alueen virkistyskäyttöä.
Julkisivulasitusten vedenpitävyysraportti toimitetaan rakennusvalvontaan tuoteosatoimittajan valinnan yhteydessä.
Tuulitunneliraportti toimitetaan rakennusvalvontaan sen valmistuttua.
Rakentamisen vaikutuksista alapuolelle rakennettavaan Keilaniemen kalliopysäköintiluolaan on laadittu lausunto (Sitowise 16.5.2025). Lausunnon mukaan rakentamisessa on molempien taholta huomioitava yhteensovitus ja hankkeiden aikataulutus. Asemakaava edellytti kalliopysäköintihankkeen maanalaisia tiloja hallinnoivien tahojen kontaktointia alimpien louhintatasojen osalta, Espoon tonttiyksikkö on kontaktoitu hankkeen osalta.

YHTEISJÄRJESTELYT JA RASITTEET
Tonttien jätehuoltotilat, huoltoajoreitit, autopaikat ajoyhteyksineen, pyöräpaikat, teknisen huollon vaatimat tilat, pelastustiet, väestönsuojat, leikkipaikat, hulevesien hallintarakenteet, perustukset sekä muut maanalaiset ja maanpäälliset rakenteet saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa toisen kiinteistön alueelle. Tonttien ajoyhteydet saa järjestää rakennuksen alaisina. Asemakaavan edellyttämiä autopaikkoja lukuun ottamatta nämä järjestyvät omalla tontilla. Osa autopaikoista (77 ap) esitetään sijoittuvan joko Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen tai niille esitetään vaihtoehtoinen sijoitus.
Asemakaavan mukaisista kulkuoikeus- ja ulokerasitteista tehdään tarvittaessa erilliset yhteisjärjestelysopimukset tai perustetaan rasitteet.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT
Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta (2.12.2024) Suunnitelma perustuu kaupunkikuvallisesti äärimmäisen vahvaan ja pelkistettyyn, vehreiden kalliojyrkänteiden ja merenpinnan väreilyn inspiroimaan ideaan lasitornista, jota elävöittävät useat ylempien kerrosten, strategisten näkymien perusteella sijoitetut, oleskeluterassit korkeusaseman mukaan vaihtelevine vihermassoineen. Suunnitelma sisältää paljon haasteita toteutussuunnitteluun ja toteutukseen niin

rakenteiden, terassipuutarhojen talvisen ilmeen kuin huollon näkökulmasta. Jatkosuunnittelussa tulee varmistua terassien istutusten lajivalikoiman ympärivuotisesta ilmeestä ja toimivuudesta sekä huollosta, varmistua lasijulkisivun todenmukaisesta ilmeestä niin lasin värin (neutraali ja kirkas) ja pilkutusten kuin lasipinnan takaa näkyvien rakenteiden (mm. välipohjat/raidallisuusriski) osalta, varmistua lintujen törmäysriskin minimoimisesta ja varmistua rakennuksen käyttö- ja huoltoturvallisuudesta. Julkisivumallit tulee katselmoida.

Palotekninen suunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle.

MUUT LAUSUNNOT
Kaupunkitekniikan lausunto on ehdollinen. Ajoliittymän paikalla on teknisiä rajoitteita, jotka on otettava huomioon. Mm. Elisa Oyj:n kanssa on selvitettävä mahdolliset siirrot kaapeleiden, kaapelikaivon ja kansiston osalta. Väylälle osuvan valaisinpylvään osalta tulee olla yhteydessä vaadittavista toimenpiteistä Kaupunkitekniikan keskuksen liikennetekniikkapäällikköön. Katupuun siirron tai poiston yhteydessä pyydettävä tarkemmat ohjeet Kaupunkitekniikan keskuksen kadunsuunnittelun projektipäälliköltä tai Ympäristönsuunnittelijalta. Katuliittymän reunakivet tulee madaltaa ohjeistuksen mukaisesti, liiteohjeena tontin ajoliittymän rakentamisohje. Viheralueen kantavuus muutettava vastaamaan katutilan ja tontin liikennöinnin tarvetta vastaavaksi, ajoyhteyden alle jää paljon infratekniikkaa, mikä on huomioitava asianmukaisesti ajoyhteyden rakentamisessa (kantavuus, painuminen yms.). Asemakaavan mukainen hu-1 (allas, painanne tms.) sekä pp-1 ajoyhteyden vieressä oltava kuten esitetty. Kaikki tontin muut tekniset rakenteet on mahduttava tontille kokonaan kaikkine rakenteineen mm. hulevesipainanne, VSS:n IV-kanavat, VSS poistumisreitti, savunpoistopuhallin, istutukset kasvuvaroineen, maanpinnan korkomuutokset, nostopaikat, ajoneuvojen kääntötilat. Kaikki siirrot ja muutokset tehtävä hakijan kustannuksella ao. tekniikoiden omistajien tarkempien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Tarvittavat sijoitus- ja kaivuluvat haettava hyvissä ajoin ja katualueen katselmus pidettävä ennen rakennustöiden aloitusta ja ennen kohteen käyttöönottoa.

Länsimetron lausunto on ehdollinen. Rakennussuunnitteluvaiheessa louhintasuunnitelmat tulee toimittaa Länsimetrolle lausunnon antamista varten ennen töiden aloittamista. Tulevista louhintakohdista alle 125 metrin etäisyydelle jäävät Länsimetron tilat pitää katselmoida ennen louhintatöitä ja niiden jälkeen. Metron rakenteisiin ja tärinäherkkiin laitteistoihin pitää asentaa asiaan kuuluvat tärinämittarit. Louhinnan järjestelyistä ja ajankohdista pitää sopia ennakkoon Kaupunkiliikenne Oy:n metroisännöinnin kanssa.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN
Naapureille on tiedotettu hankkeesta, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:
vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:
työmaasuunnitelma
rakennesuunnitelmat
rakennelaskelmat
salaojasuunnitelma
pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelmat
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:
aloituskokous
paikan merkitseminen
pohjakatselmus
sijaintikatselmus
rakennekatselmus
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:
Hankkeelle nimetyn vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä rakennusvalvontaan ennen rakentamista/purkamista valmistelevien töiden aloittamista.

Ennen rakentamista/purkamista valmistelevien töiden aloittamista vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin

ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Kaupunkitekniikan antamaa lausuntoa on noudatettava työn eri vaiheissa.

Länsimetron antamaa lausuntoa on noudatettava työn eri vaiheissa.

Ennen töiden aloittamista on laadittava suunnitelma rakennus-, korjaus-, purku- ja/tai maanrakennustyömaan pölyntorjuntatoimenpiteistä Espoon kaupungin ympäristösuojelumääräysten 20 §:n mukaisesti.

On laadittava purkutyösuunnitelma.

Hankkeelle on laadittava työmaavesien hallintasuunnitelma.

Työmaavesien hallintasuunnitelma on esiteltävä ympäristönsuojelun palvelualueelle ja tallennettava Erityissuunnitelmiin.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan talotekniikan aloituskokouksen pitämiseksi.

Pelastuslaitokselle esitelty savunpoistosuunnitelma on oltava käytettävissä aloituskokouksessa.

Kahvilan/ravintolan toimintojen tarkentuessa tulee olla edelleen yhteydessä ympäristöterveydensuojeluun.

Hankkeen louhinta- ja ankkurointisuunnitelmat on yhteensovitettava alapuolelle toteutettavan kalliopysäköintihankkeen / maanalaista osuutta hallinnoivan tahon kanssa.

Tuulitunnelikokeen ja lasijulkisivujen vedenpitävyyden raportit on esitettävä rakennusvalvonnalle.

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoitukseen/hallintaan liittyvää määräystä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana.

Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

Hankkeelle nimetyn vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että rakennustyömaalla on käytettävissä rakennustyön tarkastusasiakirja.

Päärakennesuunnittelijan on suoritettava kaikki tarvittavat kantaviin rakenteisiin kohdistuvat rakennustyön aikaiset tarkastukset.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori.

Rakennushanke on MRL 150 d § tarkoittama erittäin vaativa. Siinä on tehtävä MRL 150 c §:ssä tarkoitettu ulkopuolinen tarkastus ja se on kohdistettava: rakenteelliseen turvallisuuteen, paloturvallisuuteen, terveellisyyteen, rakennusfysikaalisen toimivuuteen.

Purkutyömaa on rajattava koko purkutyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Purkutyön aikana on pidettävä purkutyön tarkastusasiakirjaa.

Ennen julkisivuelementtien tilausta on pääsuunnittelijan ensin hyväksyttävä eri kuviointi-, struktuuri-, saumaus- ja väritysvaihtoehdoista se malli, jonka hän esittää toteutettavaksi. Em. jälkeen pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen työmaakäynnin järjestämiseksi. Työmaalla tulee olla vaihtoehtoisten elementtimallien lisäksi kaikkien julkisivun osien värimallit kokonaisuuden arvioimista varten ja

mahdollisuus tehdä muutoksia valintoihin.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että terassiparvekkeet ja virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa ja asemakaavassa asetut vaatimukset.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuna tai ratkaistuna tilapäisesti muilla tavoin.

Julkisivukasvillisuuden ja terassien istutusten osalta on otettava yhteyttä lupakäsittelijään ja esiteltävä valittu ratkaisu, jolla päästään kestävään lopputulokseen.

Pääsuunnittelija tarkastaa työmaalla, toteutuuko hankkeen esteettömyys suunnitelmien mukaisesti ja laatii valokuvin varustetun tarkastusmuistion luvan liitteeksi toimitetun Esteetön rakennus -lomakkeen kohdista, joissa on korjattavaa. Tarkastuksen jälkeen pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä esteettömyysasiantuntijaan ja sovittava mahdollisen työmaakäynnin järjestämisestä.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Palomieshissistä laaditaan erillinen palomieshissisuunnitelma, joka esitellään ja hyväksytetään pelastuslaitoksella ennen töiden aloitusta.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Työt on tämän luvan perusteella aloitettava ja suoritettava loppuun kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Työn loppuunsaattamista varten voidaan luvan voimassaoloaikaa pidentää. Pidennystä tulee hakea luvan voimassaoloaikana.

Työ toteutetaan luvan mukaisena ja siinä noudatetaan rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä sekä laadittuja rakennesuunnitelmia.

Hankkeessa on noudatettava MRL 150 d §:n mukaista erityismenettelyä. Menettelyn kohdentuminen ja laajuus päätetään aloituskokouksen yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyvän laatiman riskikartoituksen perusteella.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Eero Mustonen
p. 040 634 3084
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko
Esittelyaineisto YRLTK 049-2024-1475

Jakelu

Hakija

2455/10.03.00/2025

§ 101
Rakentamislupa 49-2025-160, Sunantie 1

Päätöspäivämäärä	5.6.2025
Kuulutuksen julkaisemisajankohta	11.6.2025

Rakennuspaikka	49-40-162-12	Sunantie 1
	ESPOON KESKUS	02770 ESPOO
	Pinta-ala 4524.0	
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	K, +30.0/+34.0, 4000 +as/7600 +ma/jk, 32 dBA, Liike- ja toimistorakennusten korttelialue
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	11600.0 k-m^2
	Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m^2
Hakija	Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI	
Toimenpide	Kortteliin neljälle tontille rakennettavan hybridirakennuksen osa (1), joka sisältää liike- ja pysäköintitilaa sekä kaksi asuinkerrostaloa ja niitä palvelevan talousrakennuksen osan kansipihoineen	
	Pääsuunnittelija: [redacted] Arkkitehti	
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa	
Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P1	

Lausunnot

Kaupunkikuvatoimikunta	02.12.2024	Kieltävä
Kaupunkikuvatoimikunta	13.01.2025	Ehdollinen
Kaupunkimittausyksikkö	31.03.2025	Puoltava
Naapurien kuuleminen, 10 kpl	15.04.2025	Ei arvoa
Rajanaapurit Espoo	04.04.2025	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Valtakirja, 3 kpl - yksi yhteinen
Pääpiirustukset, 15 kpl
Kerrosalakaavio ja -laskelma, 3 kpl - yksi yhteinen
Alustava pihasuunnitelma, 2 kpl - yht
Värilliset julkisivut, 4 kpl - yht
Kortteli- ja katujulkisivupiirustus, 2 kpl - yht
Ulkovärityssuunnitelma - yht
Havainnekuvat, 4 kpl
Väestönsuojapiirustus (2 asuinrakennusten väestönsuojaa)
Ennakkoneuvottelun asialista ja muistio - yht
HSY:n liitoslausunto, 2 kpl
Katukorkeusilmoitus (Valakuja) - yht
Sunantien tasaussuunnitelma - yht
Valokuvakooste ympäristöstä - yht
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake - yht
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuudet - yht
Hankekuvaus, 2 kpl
Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto - yht
Rakennesuunnittelun perusteet - yht
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio - yht
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio - yht
Rakennetyypit - yht
Pelastuslaitospalaverin muistio - yht
Paloturvallisuussuunnitelma - yht
Paloturvallisuuden suunnitteluperusteet - yht
Selvitys automaattisesta sammutuslaitteistosta - yht
LVI-suunnittelun perusteet - yht
Jäteilman virtaussimulointi (asuinrakennukset)
Kuivaketju10 tehtävälista - yht
Esteetön rakennus lomake - yht
Esteettömyysselvitys - yht
Akustisen suunnittelun perusteet
Meluselvitys
Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä
Selvitys liikenteen aiheuttamasta värähtelystä / rakenteiden ominaisuustaajuuksista, 3 kpl
Energiaselvitys ja -todistus, 3 kpl
Kesäajan ylilämmön hallintaselvitys (asunnot), 2 kpl
Pinnantasaussuunnitelma - yht
Hulevesisuunnitelma - yht
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä

Paarinkuljetuskaavio
Asuntojen aputilalaskelmat
Sijoituslupapäätös (siirtymälaatat)
Yhteisjärjestelysopimusluonnos ja Sitoumus yhteisjärjestelyihin - yht
RH-lomake, 4 kpl
Vammaisneuvoston ja RAKA-työryhmän lausunto

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa kortteliin neljälle tontille ja kolmelle eri asemakaava-alueelle rakennettavan hybridirakennuksen osalle, joka lupatontilla sisältää liike- ja pysäköintitilaa sekä kaksi asuinkerrostaloa ja niitä palvelevan talousrakennuksen osan kansipihoineen.

Korttelin tonttien 11, 12 (lupatontti), 14 ja 15 yhteisen hankekokonaisuuden lupahakemuksia palvelevat suurelta osin yhteiset liiteasiakirjat, jotka ovat tämän luvan liitteenä ja merkitty luvan liiteluetteloon.

Tonttien 11 (lupa 2025-161) ja 12 hakemusten päätökset tekee ympäristö- ja rakennuslautakunta, tonttien 14 (lupa 2025-162) ja 15 (lupa 2025-163) hankekokonaisuuden osien päätökset tehdään niiden koon vuoksi viranhaltijapäätöksinä.

ASEMAKAAVA
Lupatontti on K Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköjä, ravintola-, julkisia ja yksityisiä palvelu-, kokoontumis- ja opetustiloja sekä kirjaston ja kaupunginarkiston tiloja. Asumista saa sijoittaa as-merkinnällä osoitetulle rakennusalalle. Tontin rakennusoikeus on 4000 kem2, joka lisäksi as-merkinnällä osoitetun rakennusalan rakennusoikeus on 7600 kem2. Kaavaan merkityn asuinrakennusoikeuden lisäksi saa rakennusten ullakon tasolle, kerroksiin tai piharakennuksiin rakentaa asumista palvelevia sauna- ja yhteistiloja sekä asuntojen ulkopuolisia aputiloja, kuitenkin enintään 15 % (1140 kem2) asuinrakennusoikeudesta. As-rakennusalalla saa likimääräisen tason +18 yläpuolelle rakentaa asuntoja ja palveluasuntoja. Asuinrakennusten porrashuoneisiin tulee järjestää sisäänkäynti kadulta.

Lupatonttia ja läntistä naapuritonttia 11 koskee rakennusala, jolle saa sijoittaa yhteen kerrokseen maan-, rakennuksen- tai kannenalaisen pysäköintilaitoksen asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Myös polkupyörien säilytystä varten varatut tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Pysäköintilaitokseen ja sen yhteyteen saa sijoittaa myös huolto-, varasto-, autonpesu- ja sosiaalitiloja ja talotekniikan vaatimia teknisiä tiloja sekä K-korttelissa myös kirjastoautojen lastaus- ja autotallitiloja asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Tilat saa rakentaa yhtenäisenä laitoksena kiinteistöjen rajoista riippumatta. Pysäköintilaitokseen ja sen yhteyteen saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksenmukaisia tiloja kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi kuitenkin enintään 400 kem2.

Lupatontille ja läntiselle naapuritontille 11 on asemakaavassa osoitettu ohjeellinen alueen osa jk, jolle tulee likimääräisellä tasolla +10,6 varata kulkutilaa jalankululle siten, että se yhdistää Sunantien ja Espoon aseman väliset liiketilat toisiinsa Siltakadun ylittävän ulokkeen kautta. Siltakadun ylittävä uloke poistuu asemakaavasta vireillä olevan Espoontorin asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman. Kaupunginhallitus palautti 5.5.2025 Espoontorin kaavan valmisteluun, joten kaavan aikataulu on toistaiseksi avoin. Korttelissa jalankulkutilan tulee olla keskimäärin vähintään 6 m leveä. Tilaan saa sijoittaa istutuksia, vesiaiheita, portaita, tasonvaihtolaitteita koneistoineen, kahvila- ja ravintolatoimintojen tarjoilualueita, tiedotus-, valvonta- ja esiintymistiloja sekä tilapäisiä myyntipaikkoja. Kulkutilan saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa katetut ulkoportaat ja niihin johtavat käytävätilat kaikissa kerroksissa sekä asuinrakennusten porrashuoneiden 15 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa silloin, kun tällä lisätään porrashuoneen viihtyisyyttä ja valoisuutta. Luhtikäytävätaloja ei sallita.

Lupatontti rajautuu pohjoisessa Siltakatuun, idässä Sunantiehen, lännessä K- 3 kortteliin/tonttiin ja etelässä LPA-1 korttelin/tonttiin. Asemakaava edellyttää rakennuksen rakennettavaksi kiinni kaikkiin muihin paitsi totin eteläiseen rajaan. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi likimääräiseksi korkeusasemaksi on katuun rajautuvilla pohjois- ja itärajoilla merkitty +30.0 ja +34.0, asemakaavassa ei osoiteta eri korkuisille rakennuksen osille porrastusta osoittavaa rajamerkintää. Tontille on osoitettu ajoliittymäkielto pohjoiselle rajalle ja osalle itäiselle tontin rajaa, tontille on mahdollista ajaa idästä Sunantieltä.

Tonttien huoltotilat ja -reitit, autopaikat, ajoluiskat, pelastustiet, perustukset ja maanalaiset rakenteet saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toisille tonteille. Palomuurin tai muun saman turvallisuustason takaavan ratkaisun ei tarvitse sijaita tontin rajalla vaan se voidaan sijoittaa rakenteellisesti tai toiminnallisesti tarkoituksenmukaisesti. Alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat tulee sijoittaa kiinteistöihin siten, että niihin voidaan taata helppo pääsy. Vähintään yleiset alueet sekä K, K-1 ja K-3 kortteleita yhdistävät, merkittävät jalankulkuyhteydet toteutetaan esteettömyyden erikoistasoisina.

Rakennusten julkisivut tulee toteuttaa korkealaatuisista materiaaleista ja värisävyjen tulee olla raikkaita, Kattokerrosten kaiderakenteiden tulee olla osa julkisivua. Asuinrakennusten julkisivujen tulee olla omaleimaiset. Parvekkeet tulee lasittaa. Myös huoltotilojen julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoiset ja sisäänajoaukot varustetaan liuku- tai laskuovilla. Tekniset tilat ja laitteet tulee sovittaa rakennusten yleisarkkitehtuuriin. Julkisivujen ja pysäköintitilojen pimeän ajan valaistukseen ja häikäisemättömyyteen tulee kiinnittää huomiota. Asuntopihat ja ulko-oleskelualueet tulee rakentaa laadukkaiksi. Kansipihoille tulee istuttaa puita ja pensaita. Hulevesien imeyttäminen tai viivyttäminen korttelialueella tulee huomioida suunnitelmissa erityisesti

pihakansien osuudella. Liikerakennusten kattomaisemaan likimääräisellä tasolla +18 tulee kiinnittää erityistä huomiota ja katot tulee suunnitella korkeatasoisiksi esim. värien ja materiaalivaihtelujen avulla. Sisäänkäyntien tulee olla viihtyisät, turvalliset ja hyvin valaistut. Siltakadun ja Sunantien puoleisiin jalankulkutasoihin tulee liittyä liiketiloja ja/tai asuntojen aputiloja. Julkisivut, jotka liittyvät viereiseen katutasoon, tulee rakentaa pääosin läpinäkyväksi näyteikkunaksi sekä järjestää tiloihin sisäänkäynti myös kadun puolelta.

Lisäksi asemakaavassa on annettu mahdollisen maaperän pilaantuneisuuden ja pohjaveden hallinnan selvittämiseen sekä meluntorjuntaan liittyviä määräyksiä. Avovarastointi alueella on kielletty.

RAKENNUSHANKE
Lupatontti on korttelin koilliskulmauksessa. Rakennuksen 1. kerrokseen sijoittuu lupatontilla pysäköintitilojen lisäksi Siltakadun puolella liiketilaa ja asuinrakennusten aputiloja, Sunantien puolella myymälä- ja liiketilojen sisäänkäyntiaula sekä asuinrakennusten aputiloja, mm. pesulatilat. 2. kerroksessa Siltakadun suuntaiseen julkisivuun rajautuu etuliiketiloja ja Sunantien puoleiseen julkisivuun rajautuu laaja myymälä (Prisma), näiden välille rakennetaan Siltakadun suuntainen kulkukäytäväyhteys, jonka joka johtaa länsipuolen K3-korttelin kautta edelleen Entressen kauppakeskukseen. Myymälä- ja liiketiloihin liittyvät asuinrakennukset käsittävät 1. kerroksen aputilojen lisäksi viisi asuinkerrosta, jotka sijoittuvat 1. ja 2. kerroksen myymälä- ja liiketilojen päälle. Asuinrakennusten ja samalla niiden alapuolisten julkisivujen pääasiallinen julkisivumateriaali on puhtaaksimuurattu tiili, joka on Siltakadun puolella keltainen ja Sunantien puolella punainen. Hankekokonaisuus toteutetaan esteettömyysasetuksen mukaisena. Esteettömyysasiantuntijan kanssa on käyty läpi, että rakennuksen lävistävässä jk-jalankulkuyhteydessä esim. ohjaavien lattiataktiilien käyttöä (yleensä esteettömyyden erikoistason hankkeissa) ei nähdä tarpeellisena, koska juna-asemalle jatkuvassa käytäväyhteydessä kauppakeskus Entressessä ei taktiileja myöskään ole.

Asuinrakennukset ovat pienasuntovaltaiset. Rakennuksissa ei ole kellaria eikä ullakkokerrosta. Uusia asuntoja on yhteensä 105 kpl, parvekkeet lasitetaan. Siltakadun puoleisen asuinrakennuksen asuntojen keskipinta-ala on 50,3 hum2 ja Sunantien puoleisen asuinrakennuksen asuntojen keskipinta-ala on 52,4 hum2. 1. kerrokseen sijoittuvien aputilojen lisäksi aputiloja (irtaimistovälinevarastoja, kaksi kerhotilaa ja kaksi saunaosastoa) on pihakannen tasolle 3. kerrokseen (asuinrakennusten alin asuntokerros) rakennettavissa kahdessa talousrakennuksessa, joista toinen sijoittuu osin lupatontille ja muuten talousrakennukset sijoittuvat läntisen tontin 11 vesikatolle samaan pihakannen tasoon. Talousrakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on puu ja niissä on viherkatot. Asuinrakennusten tasakatoille sijoitetaan aurinkopaneeleja.

Myymälän ja etuliiketilojen jätehuolto (jätepuristimet) on sijoitettu seinillä rajatun ja katetun huoltopihan yhteyteen 2. kerrokseen. Huoltopiha sijoittuu etelänpuoleisille tonteille 14 (lupa 2025-162) ja 15 (lupa 2025-

163). Huoltopihalle ajetaan idästä Sunantieltä ja sinne kuljetaan sisäkautta suoraan 2. kerroksen myymälästä tai 1. kerroksesta pysäköintilaitoksen ja hissiyhteyden kautta (etuliiketilojen toimijat). Sunantien ajoliittymän alaosassa 1. kerroksessa on kulkuyhteys ulkoa asuntojen jätehuoneeseen, joka sijoittuu lupatontille. Kulku asunnoista jätehuoneeseen tapahtuu kattopihan ja porrashuoneen D kautta kulkien. Asuinrakennuksia varten toteutetaan yksi muuntamo, se sijaitsee Sunantien varrella huoltoajoyhteyden vieressä tontilla 14.

Asuinrakennusten yhteinen kansipiha-alue jakautuu kolmeen erityyppiseen osaan: aktiivinen (leikkivälineet), sosiaalinen (keittiöpuutarha) ja hiljainen (oleskelu) alue. Istutetuille alueen osille sijoittuu myös pysäköintilaitoksen savunpoistorakenteita. Hulevesiä viivytetään Siltakadun suuntaisen asuinrakennuksen edustalle sijoitettavissa viivytysputkistoissa ennen vesien johtamista hulevesiverkkoon.

Hanke poikkeaa Topten-yhteistilaohjeesta siten, että kahden asuinrakennuksen saunattomien asuntojen vaatiman neljän yhteisen saunan sijasta niitä rakennetaan kaksi. Saunat sijoitetaan kahteen erilliseen piharakennukseen ja niiden yhteyteen toteutetaan katetut vilvoittelualueet.

Hankkeeseen ryhtyvä on Kiinteistö Oy Espoon Siltakatu c/o HOK-Elanto, lupatontin omistaa lupaa haettaessa kaupunki.

RAKENNUSOIKEUS
Hybridirakennuksen kokonaisala lupatontilla on 15679 m2, josta on varsinaista rakennusoikeutta 10288 kem2, asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 4672 kem2 ja RakL 9 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 719 kem2. Myymälä- ja liiketilojen rakennusoikeutta jää käyttämättä 231 kem2 ja asuinrakennusten rakennusoikeutta jää käyttämättä 1081 kem2. Asumista palvelevia sauna- ja yhteistiloja sekä asuntojen ulkopuolisia aputiloja rakennetaan kahdelle tontille yhteensä 1064 kem2 (noin 14 % rakennusoikeudesta), lupatontille ko. aputiloista rakennetaan 734 kem2 ja 330 kem2 aputiloista rakennetaan naapuritontille 11.

VÄHÄISET POIKKEUKSET
Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:
- Siltakadun puoleisen asuinkerrostalon julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on noin +34.50 ja rakennus ylittää näin korkeudeltaan osin asemakaavassa määritellyn rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmän likimääräisen korkeusaseman +30.00. Poikkeusta perustellaan sillä, että koko korttelin kaupunkikuvallisessa massoittelussa on kuitenkin sovellettu kaavan porrastettua räystäslinjaa.
- Asuinrakennusten apu- ja pihatiloja toteutetaan pihakansitasolla osittain läntisen tontin 11 puolelle. Poikkeusta perustellaan sillä, että asuinrakennusten piha muodostuu näin katolle luontevasti ja kansipihan

tilankäyttö on mahdollista toteuttaa järkevästi. Alueen asemakaava-arkkitehti on nähnyt tämän poikkeaman mahdolliseksi.
- Asemakaava edellyttää, että katutasoon julkisivuiltaan rajoittuviin tiloihin järjestetään sisäänkäynti myös kadun puolelta. Tämä ei toteudu asuinrakennusten yhteisissä pesulatiloissa (3 kpl), joihin on käynti vain sisäisiltä käytäviltä. Poikkeusta perustellaan sillä, että pesulatilat ovat taloyhtiön yksityiskäytössä olevia tiloja, joiden toiminnan luonne ei kaipaa kulkuyhteyttä kadulta. Kaupunkitekniikan keskus ei toivo ylimääräisiä ovia katutilaan.

Poikkeukset voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA
Asemakaavanmukainen autopaikkavaatimus tontilla on liike- ja myymälätiloille 1 ap / 50 kem2, asunnoille 1 ap / 110 kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto ja yleisille pysäköintipaikoille 1 ap / 1000 kem2. Vähimmäisvaatimus tonttien 11 ja 12 autopaikkoja edellyttäville liike- ja myymälätiloille on 200 ap, asunnoille 60 ap ja yleiselle pysäköinnille 19 ap, yhteensä 279 ap. Vaadituista autopaikoista on rakennettava 2 le-ap / alkavat 50 ap, tämän jälkeen 1 le-ap / alkavaa 50 ap kohti. Asuinrakentamisen osalla tulee rakentaa vähintään 1 le-ap / 30 ap. Autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitoksiin. Autopaikkoja toteutetaan korttelin yhteiseen pysäköintilaitokseen 352 ap, joista on 8 le-ap. Sähköautojen latauspisteitä esitetään toteutettavaksi vähintään 20 % autopaikoista (44 ap) ja kaikkiin asuntojen autopaikkoihin toteutetaan latauspistevalmius. Autopaikkojen lisäksi pysäköintilaitokseen toteutetaan 8 moottoripyöräpaikkaa.

Asemakaavassa ei ole mitoitusvaatimusta polkupyöräpaikoille, mutta niiden tulee sijaita keskeisesti pyöräreitteihin ja rakennusten sisäänkäynteihin nähden. Korttelin liiketilojen vaatimat polkupyöräpaikat on laskettu yhteenlasketun rakennusoikeuden perusteella siten, että liike- ja myymälätiloille on 1 pp / 50 kem2, yhteensä 202 pp. Siltakadun varrelle naapuritontille 11 toteutettavaan polkupyörätilaan sijoitetaan näistä 106 pp ja 96 pp sijoitetaan rakennuskokonaisuuden ulkopuolelle sisäänkäyntien yhteyteen. Asuntojen pyöräpaikkojen mitoitus on tehty Topten-yhteistilaohjeen pinta-alavaatimuksen mukaan: pyörien säilytystilaa toteutetaan 1. kerroksen ulkoiluvälinevarastoihin Siltakadun puoleiselle asuinrakennukselle 85 m2 ja Sunantien puoleiselle asuinrakennukselle 100 m2.

Pysäköintilaitoksen yhteyteen pohjoisessa Siltakatuun ja idässä Sunantiehen rajautuen rakennetaan kaksi asuinrakennuksia palvelevaa S1-luokan väestönsuojaa. Varsinaista suoja-alaa niihin tarvitaan yhteensä 129 m2 173 henkilölle. Suojat toimivat normaaliaikana irtaimistovälinevarastoina. Lupatontin liiketilojen vaatimat suojapaikat (42 m2 56 henkilölle) sijoitetaan lännenpuoleiselle K-3 tontille 11 toteutettavaan S1-luokan yhteisväestönsuojaan, jolle on saatu pelastuslaitoksen puoltava lausunto (kirjattu tontin 11 luvalle 2025-161).

MUUT SELVITYKSET
Luvan liitteeksi on toimitettu meluselvitys sekä selvitykset rakenteiden ääneneristävyydestä ja tärinän huomioimisesta rakennushankkeessa.

Hanke on saanut kaupunkitekniikan keskukselta tontin rajan yli ulottuville maanalaisille rakenteille (siirtymälaatat) ja pohjaveden tarkkailuputkille sijoitusluvat (2025-187 ja 2025-188), joiden määräyksiä hankkeen tulee noudattaa.

YHTEISJÄRJESTELYT
Hankekokonaisuuden neljän kiinteistöjen välille on laadittu yhteisjärjestelysopimus koskien mm. pysäköintiä, huoltoa, väestönsuojia, asuntojen aputilojen sijoittamista ja teknisiä ratkaisuja.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT
Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hankekokonaisuutta kaksi kertaa ja sitä on puollettu pellitysten värityksen ja tililimityksen tarkistamista koskevin suosituksin, piharakennusten suunnitelmat tuli tarkentaa. Suunnitelmia on päivitetty annetun lausunnon mukaisesti.

Hankekokonaisuuden rakenne- ja lvi-teknisten ratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisissä esittelypalavereissa.

MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT
Hankekokonaisuudelle on annettu useita lausuntoja, jotka on kirjattu läntisen naapuritontin 11 luvalle (2025-161) myös sen vuoksi, että osa lausunnoista kohdistuu ko. tontilta purettavaan rakennukseen ja hankekokonaisuuden yhteisväestönsuoja sijoittuu naapuritontille. Mahdollistavia tai puoltavia lausuntoja ovat hankekokonaisuudelle antaneet Kaupunginmuseo, Kaupunkitekniikan keskus, Ympäristönsuojelun palvelualue, Ympäristöterveyden palvelualue, Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos ja Espoon vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille -työryhmä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN
Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankekokonaisuudesta naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:
vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat
rakennesuunnitelmat
rakennelaskelmat
pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelma

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän RakL 122 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava luvan lainvoimaisuus, kun aloitusoikeutta ei ole haettu ja myönnetty. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloittamista vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Rakennustöiden aikaiset ponttaukset, ankkurit, sijoitusluvat, suoja/rakentamisaikaiset aluevuokraukset, tilapäiset liikennejärjestelyt ja kaivuluvat tulee suunnitella ja hakea kaupunkitekniikan keskukslta ajoissa (vähintään 21 vrk) ennen toivottua toteutusta tai mikäli töillä on

vaikutuksia linja-autoliikenteelle (linjamuutoksia/rajoituksia), useita kuukausia etukäteen.

Katualueiden muutosten ollessa selviä, hankkeeseen ryhtyvän tulee teettää niistä tarkemmat revisiot ja sopia suunnitelmista kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Alueesta on laadittava yhteinen työmaasuunnitelma. Suunnitelmassa on esitettävä, miten RakL 123 § vaatimukset toteutuvat. Suunnitelma on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan talotekniikan aloituskokouksen pitämiseksi.

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta. Toimitetun selvityksen perusteella hanke sijaitsee sulfidisavialueella.

Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Hankkeelle nimetyn vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että rakennustyömaalla on käytettävissä rakennustyön tarkastusasiakirja.

Myymälä- ja liiketilojen toimintojen tarkentuessa tulee olla yhteydessä Ympäristöterveyden elintarvikevalvontaan. Elintarvikelain mukaan pohjapiirustukset tulee toimittaa sinne viimeistään 4 viikkoa ennen toiminnan aloittamista.

Työmaalla on tehtävä riittävän suuria vaihtoehtoisia maalaus-, muuraus- ja julkisivulevymalleja 2-3 kpl materiaaleittain. Ennen ko. työhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ensin hyväksyttävä

materiaalivaihtoehdot, jotka hän esittää toteutettaviksi. Em. jälkeen hänen on otettava yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen työmaakäynnin järjestämiseksi. Työmaalla tulee olla vaihtoehtomallien lisäksi kaikkien julkisivuosien värimallit kokonaisuuden arvioimiseksi ja mahdollisuus tehdä muutoksia valintoihin.

Pääsuunnittelijan tulee esitellä hankkeen opastesuunnitelma vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille työryhmälle ja koostaa saaduista huomioista muistio. Sekä muistio että sen mukaisesti päivitetty opastesuunnitelma toimitetaan luvan Erityissuunnitelmiin.

Pääsuunnittelija tarkastaa työmaalla, toteutuuko hankkeen esteettömyys suunnitelmien mukaisesti ja laatii valokuvin varustetun tarkastusmuistion luvan liitteeksi toimitetun Esteetön rakennus -lomakkeen kohdista, joissa on korjattavaa. Tarkastuksen jälkeen pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä esteettömyysasiantuntijaan ja sovittava mahdollisen työmaakäynnin järjestämisestä.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyyden vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Akustinen suunnittelija laatii mittausohjelman ja siinä on noudatettava Topten-kortin Tilojen välisen ilma- ja askeläänieristävyyden osoittaminen mukaisia ohjeita.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus. Tarkastuksessa on oltava käytettävissä pöytäkirjat rakennushankkeen paloturvallisuudesta vastaavien suunnittelijoiden suorittamista lopputarkastuksista.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä esitetyistä yhteisjärjestelyistä tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa yhteisjärjestelyjen perustamista toimivaltaiselta viranomaiselta ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Työt on tämän luvan perusteella aloitettava ja suoritettava loppuun kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Työn loppuunsaattamista varten voidaan luvan voimassaoloaikaa pidentää. Pidennystä tulee hakea luvan voimassaoloaikana.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki §:t 29, 42, 44, 48, 59 ja 63

Valmistelijat / lisätiedot:
Tiina Reponen
p. 040 193 6578
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko
Esittelymateriaali YRLTK 049-2025-160

Jakelu

Hakijat

2467/10.03.00/2025

§ 102
Rakentamislupa 49-2025-161, Siltakatu 13

Päätöspäivämäärä	5.6.2025
Kuulutuksen julkaisemisajankohta	11.6.2025

Rakennuspaikka

49-40-162-11	Siltakatu 13
ESPOON KESKUS	02770 ESPOO
Pinta-ala 7182.0	
Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	K-3, +18.00, 6000 +ma/jk, Liike- ja toimistorakennusten korttelialue
Kaavanmukainen rakennusoikeus	6000.0 k-m^2
Valmiiden rakennusten kerrosala	4118.0 k-m^2

Hakija

Kiinteistö Oy Espoon Siltakatu c/o HOK-Elanto
Firdonkatu 2 T 111
00520 Helsinki

Toimenpide

Kortteliin neljälle tontille rakennettavan hybridirakennuksen osa (1), joka sisältää liike- ja pysäköintitilaa, iv-konehuoneen ja kaksi veikaton tasolle sijoittuvaa talousrakennusta (toinen osittainen), sekä olevan myymälärakennuksen (1003198750) purkaminen

Pääsuunnittelija: [redacted] Arkkitehti
Rakennuksen purkaminen

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
2	1003198750	4496.0	4118.0	29500.0	2

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkikuvatoimikunta 02.12.2024	Kieltävä
Kaupunkikuvatoimikunta 13.01.2025	Ehdollinen

Naapurien kuuleminen, 10 kpl	15.04.2025	Ei arvoa
Kaupunginmuseo	01.04.2025	Mahdollistava
Kaupunkimittausyksikkö	01.04.2025	Puoltava
Rajanaapurit Espoo	04.04.2025	Puoltava
Espoon seudun ympäristöterveys	09.04.2025	Puoltava
Kaupunkitekniikan keskus	07.05.2025	Puoltava
Ympäristönsuojelun palvelualue	05.05.2025	Ehdollinen
Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	13.05.2025	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Valtakirja
Pääpiirustukset, 11 kpl
Kerrosalakaavio ja -laskelma
Havainnekuva
Väestönsuojapiirustus ja mitoituslaskelma (yhteissuoja)
Ennakkoneuvottelun asialista ja muistio
HSY:n liitoslausunto, 2 kpl
Hankekuvaus
Valokuvakooste purettavasta rakennuksesta
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä, 2 liitettä purkumassoista
Tosite Rapu-selvityksen tekemisestä (korttelin neljälle luvalle)
Purkutyöselostus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa kortteliin neljälle tontille ja kolmelle eri asemakaava-alueelle rakennettavan hybridirakennuksen osalle, joka lupatontilla sisältää liike- ja pysäköintitilaa, vesikatolle rakennettavan koko hybridirakennusta palvelevan iv-konehuoneen ja kaksi naapuritontin asuinkerrostaloa palvelevaa vesikaton tasolle sijoittuvaa talousrakennusta (toinen osittainen). Tontilta puretaan sillä sijaitseva vuonna 1999 valmistunut kaksikerroksinen myymälärakennus (S-market).

Korttelin tonttien 11 (lupatontti), 12, 14 ja 15 yhteisen hankekokonaisuuden lupahakemuksia palvelevat suurelta osin yhteiset liiteasiakirjat, jotka ovat naapuritontin 12 luvan (2025-160) liitteenä ja merkitty ko. luvan liiteluetteloon.

Tonttien 11 ja 12 (lupa 2025-160) hakemusten päätökset tekee ympäristö- ja rakennuslautakunta, tonttien 14 (lupa 2025-162) ja 15 (lupa 2025-163) hankekokonaisuuden osien päätökset tehdään niiden koon vuoksi viranhaltijapäätöksinä.

ASEMAKAAVA
Lupatontti on K-3 Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Tontin rakennusoikeus on 6000 kem2.

Lupatonttia ja itäistä naapuritonttia 12 koskee rakennusala, jolle saa sijoittaa yhteen kerrokseen maan-, rakennuksen- tai kannenalaisen pysäköintilaitoksen asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Myös polkupyörien säilytystä varten varatut tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Pysäköintilaitokseen ja sen yhteyteen saa sijoittaa myös huolto-, varasto-, autonpesu- ja sosiaalitiloja ja talotekniikan vaatimia teknisiä tiloja asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Tilat saa rakentaa yhtenäisenä laitoksena kiinteistöjen rajoista riippumatta. Pysäköintilaitokseen ja sen yhteyteen saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksenmukaisia tiloja kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi kuitenkin enintään 400 kem2.

Lupatontille ja itäiselle naapuritontille 12 on asemakaavassa osoitettu ohjeellinen alueen osa jk, jolle tulee likimääräisellä tasolla +10,6 varata kulkutilaa jalankululle siten, että se yhdistää Sunantien ja Espoon aseman väliset liiketilat toisiinsa Siltakadun ylittävän ulokkeen kautta. Siltakadun ylittävä uloke poistuu asemakaavasta vireillä olevan Espoontorin asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman. Kaupunginhallitus palautti 5.5.2025 Espoontorin kaavan valmisteluun, joten kaavan aikataulu on toistaiseksi avoin. Korttelissa jalankulkutilan tulee olla keskimäärin vähintään 6 m leveä. Tilaan saa sijoittaa istutuksia, vesiaiheita, portaita, tasonvaihtolaitteita koneistoineen, kahvila- ja ravintolatoimintojen tarjoilualueita, tiedotus-, valvonta- ja esiintymistiloja sekä tilapäisiä myyntipaikkoja. Kulkutilan saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa katetut ulkoportaat ja niihin johtavat käytävätilat kaikissa kerroksissa.

Lupatontti rajautuu pohjoisessa Siltakatuun, lännessä ja etelässä korttelin kiertävään Valakujaan ja idässä K-kortteliin/tonttiin ja LPA-1 korttelin/tonttiin. Asemakaava edellyttää rakennuksen rakennettavaksi kiinni tontin K-kortteliin rajautuvaan itäiseen rajaan. Rakennuksen vesikaton ylimmäksi likimääräiseksi korkeusasemaksi on merkitty +18.00. Tontille on osoitettu ajoliittymäkielto pohjoiselle rajalle.

Tonttien huoltotilat ja -reitit, autopaikat, ajoluiskat, pelastustiet, perustukset ja maanalaiset rakenteet saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toisille tonteille. Palomuurin tai muun saman turvallisuustason takaavan ratkaisun ei tarvitse sijaita tontin rajalla vaan se voidaan sijoittaa rakenteellisesti tai toiminnallisesti tarkoituksenmukaisesti. Alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat tulee sijoittaa kiinteistöihin siten, että niihin voidaan taata helppo pääsy. Vähintään yleiset alueet sekä K, K-1 ja K-3 kortteleita yhdistävät, merkittävät jalankulkuyhteydet toteutetaan esteettömyyden erikoistasoisina.

Julkisivut tulee toteuttaa korkealaatuisista materiaaleista ja värisävyjen tulee olla raikkaita, Kattokerrosten kaiderakenteiden tulee olla osa julkisivua. Myös huoltotilojen julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoiset ja sisäänajoaukot varustetaan liuku- tai laskuovilla. Tekniset tilat ja laitteet tulee sovittaa rakennuksen yleisarkkitehtuuriin. Julkisivujen ja pysäköintitilojen pimeän ajan valaistukseen ja häikäisemättömyyteen tulee kiinnittää huomiota. Liikerakennusten kattomaisemaan likimääräisellä tasolla +18 tulee kiinnittää erityistä huomiota ja katot tulee suunnitella korkeatasoisiksi esim. värien ja materiaalivaihtelujen avulla. Sisäänkäyntien tulee olla viihtyisät, turvalliset ja hyvin valaistut. Siltakadun puoleisiin jalankulkutasoihin tulee liittyä liiketiloja ja/tai asuntojen aputiloja. Julkisivut, jotka liittyvät viereiseen katutasoon, tulee rakentaa pääosin läpinäkyväksi näyteikkunaksi sekä järjestää tiloihin sisäänkäynti myös kadun puolelta.

Lisäksi asemakaavassa on annettu mahdollisen maaperän pilaantuneisuuden ja pohjaveden hallinnan selvittämiseen sekä meluntorjuntaan liittyviä määräyksiä. Avovarastointi alueella on kielletty.

RAKENNUSHANKE
Lupatontti on korttelin länsiosassa. Rakennuksen 1. kerrokseen sijoittuu lupatontilla pysäköintitilojen lisäksi Siltakadun puolella myymälä- ja liiketilojen sisäänkäyntiaula ja polkupyörien säilytystila, lännessä Valakujan puolella yläpuolisen myymälän aputiloja ja henkilökunnan sosiaalitilat sekä etelässä korttelin ympäri kiertävän Valakujan puolella teknisiä tiloja. 2. kerroksessa Siltakadun suuntaiseen julkisivuun rajautuu etuliiketiloja ja Valakujan puoleisiin julkisivuihin myymälän (Prisma) liikenne- ja aputiloja. Etuliiketilojen ja myymälän välille rakennetaan kulkukäytäväyhteys, joka johtaa edelleen länteen Entressen kauppakeskukseen (olevan kulkusillan kautta). Hybridirakennusta palveleva iv-konehuone sijoittuu tontilla sen itäosaan myymälä- ja liiketilojen päälle. Korttelin kaikille neljälle tontille sijoittuvaan pysäköintilaitokseen on Valakujalta kaksi ajoyhteyttä, toinen lännestä ja toinen etelästä.

Tontille sijoittuvien etuliiketilojen ja kulkukäytävän osalla julkisivut ovat Siltakadun puolella pääosin lasia (osin maalattua metallilevyä), vesikaton yläpuolinen iv-konehuoneen julkisivumateriaali on maalattua metallilevyä (vihreä) ja myös Valakujan puoleisissa julkisivuissa julkisivumateriaali on maalattua metallilevyä, jota käytetään julkisivuissa vaihdellen ja kolmea väriä (vihreä, hopea, kellertävä) käyttäen. Kaikille vesikattopinnoille sijoitetaan aurinkopaneeleja.

Myymälän ja etuliiketilojen jätehuolto (jätepuristimet) on sijoitettu seinillä rajatun ja katetun huoltopihan yhteyteen 2. kerrokseen. Huoltopiha sijoittuu etelän- ja idänpuoleisille tonteille 14 (lupa 2025-162) ja 15 (lupa 2025-163). Huoltopihalle ajetaan idästä Sunantieltä ja sinne kuljetaan sisäkautta suoraan 2. kerroksen myymälästä tai 1. kerroksesta pysäköintilaitoksen ja hissiyhteyden kautta (etuliiketilojen toimijat). Liiketilojen käyttöön tulee omia muuntajia, joista 1 kpl (varaus) on tulossa

rakennuksen eteläsivulle väestönsuojan viereen. Toinen liiketilojen muuntaja tulee 3. kerroksen tasolle iv-konehuoneeseen.

Hankekokonaisuus toteutetaan esteettömyysasetuksen mukaisena. Esteettömyysasiantuntijan kanssa on käyty läpi, että rakennuksen lävistävässä jk-jalankulkuyhteydessä esim. ohjaavien lattiataktiilien käyttöä (yleensä esteettömyyden erikoistason hankkeissa) ei nähdä tarpeellisena, koska juna-asemalle jatkuvassa käytäväyhteydessä kauppakeskus Entressessä ei taktiileja myöskään ole.

RAKENNUSOIKEUS
Purettavaan rakennukseen on käytetty rakennusoikeutta 3955 kem2. Hybridirakennuksen kokonaisala lupatontilla on 15045 m2, josta on varsinaista rakennusoikeutta 6031 kem2, asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 7564 kem2 ja RakL 9 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 1450 kem2. Asemakaavan sallimasta lisärakennusoikeudesta on 330 kem2 naapuritontin 11 asumista palvelevia sauna- ja yhteistiloja sekä asuntojen ulkopuolisia aputiloja. Varsinainen rakennusoikeus ylitetään 31 kem2.

VÄHÄISET POIKKEUKSET
Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:
- Tontin rakennusoikeus ylitetään 31 kem2. Poikkeusta perustellaan sillä, että osa lupatontilla 2. kerroksessa sijaitsevasta huoltokäytävästä (asemakaavan 3 §) palvelee myös itäisen naapuritontin 12 liiketiloja, ko. naapuritontilla jää osa rakennusoikeudesta käyttämättä. Ylitystä pidetään vähäisenä sen ollessa noin 0,5 % rakennusoikeudesta.
- Siltakadun puolella rakennuksen julkisivuun ulottuva iv-konehuone ylittää korkeudeltaan asemakaavassa määritellyn vesikaton ylimmän likimääräisen korkeusaseman +18.00, iv-konehuoneen räystäskoroksi on esitetty +24.40 ja se ylittää asemakaavan salliman korkeuden noin 6,4 m. Poikkeusta perustellaan sillä, että korttelin kaupunkikuvallisessa massoittelussa on sovellettu kaavan porrastettua räystäslinjaa. Iv-konehuone on Siltakadulla sovitettu rakennuksen yleisarkkitehtuuriin asemakaavan 14 § mukaisesti. Iv-konehuone toimii samalla meluesteenä asuntopihan suuntaan.
- Asemakaavassa Valakujaan rajautuvalle itäiselle naapuritontille 15 osoitettu ohjeellinen ajoyhteys pysäköintilaitoksen sijoitetaan lupatontin puolelle. Poikkeusta perustellaan sillä, että tontille 15 sijoitettavan huoltopihan (lupa 2025-163) vuoksi on ajoyhteydelle haettu korttelissa rakenteellisesti ja korkomaailman kannalta parempi sijainti siten, ettei ajoluiskien pituus kasva kohtuuttomasti. Alueen asemakaava-arkkitehti on nähnyt tämän poikkeaman mahdolliseksi.
- Itäisen naapuritontin 12 (lupa 2025-160) asuinrakennusten apu- ja pihatiloja toteutetaan pihakansitasolla osittain lupatontin puolelle. Poikkeusta perustellaan sillä, että asuinrakennusten piha muodostuu näin katolle luontevasti ja kansipihan tilankäyttö on mahdollista toteuttaa järkevästi. Tämä poikkeus hyväksytään luvan 2025-160 päätöksen yhteydessä.

Lisäksi hanke poikkeaa Valtioneuvoston asetuksesta väestönsuojille 408/2011, jonka 2 § Väestönsuojan varsinaisen suojatilan koko mukaan ″Myymälä-, teollisuus-, tuotanto- ja kokoontumisrakennusten sekä varastotilojen osalta varsinaisen suojatilan pinta-alan tulee olla vähintään yksi prosentti kerrosalasta.″ Asemakaavassa (4 §) on sallittu sijoittaa pysäköintilaitoksen yhteyteen pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa enintään 400 kem2. Hankkeessa on käytetty ko. lisäkerrosalaa 398 kem2, jota ei ole laskettu mukaan väestönsuojaa mitoittavaan kerrosalaan, jota perustellaan sillä, että em. tilat ovat poistumistieportaita sekä nouto-/varastotiloja, jotka eivät lisää rakennuksen ihmismäärää. Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos on puoltanut yhteisväestönsuojaa ja haettua poikkeusta, väestönsuojan koko on riittävä rakennuksessa pysyvästi työskenteleviä henkilöitä varten.

Poikkeukset voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA
Asemakaavanmukainen autopaikkavaatimus tontilla on liike- ja myymälätiloille 1 ap / 50 kem2 ja yleisille pysäköintipaikoille 1 ap / 1000 kem2. Vähimmäisvaatimus tonttien 11 ja 12 autopaikkoja edellyttäville liike- ja myymälätiloille on 200 ap ja yleiselle pysäköinnille 19 ap, yhteensä 219 ap. Vaadituista autopaikoista on rakennettava 2 le-ap / alkavat 50 ap, tämän jälkeen 1 le-ap / alkavaa 50 ap kohti. Autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitoksiin. Autopaikkoja toteutetaan korttelin yhteiseen pysäköintilaitokseen 352 ap (näistä tontin 12 asuntojen paikkoja vähintään 60 ap), joista on 8 le-ap. Sähköautojen latauspisteitä esitetään toteutettavaksi vähintään 20 % autopaikoista (44 ap) ja kaikkiin asuntojen autopaikkoihin toteutetaan latauspistevalmius. Autopaikkojen lisäksi pysäköintilaitokseen toteutetaan 8 moottoripyöräpaikkaa.

Asemakaavassa ei ole mitoitusvaatimusta polkupyöräpaikoille, mutta niiden tulee sijaita keskeisesti pyöräreitteihin ja rakennusten sisäänkäynteihin nähden. Korttelin liiketilojen vaatimat polkupyöräpaikat on laskettu yhteenlasketun rakennusoikeuden perusteella siten, että liike- ja myymälätiloille on 1 pp / 50 kem2, yhteensä 202 pp. Siltakadun varrelle lupatontille toteutettavaan polkupyörätilaan sijoitetaan näistä 106 pp ja 96 pp sijoitetaan rakennuskokonaisuuden ulkopuolelle sisäänkäyntien yhteyteen.

Pysäköintilaitoksen yhteyteen lännessä Valakujaan rajautuen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja, joka toteutetaan itäpuolen tontin 12 kanssa molemmille tonteille rakennettavia myymälä- ja liiketiloja palvelevana S-1-luokan yhteissuojana. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan yhteensä 112 m2 150 henkilölle: lupatontilla suojatilan tarve on 70 m2 94 henkilölle ja tontin 12 suojatilan tarve on 42 m2 56 henkilölle. Suoja toimii normaaliaikana sosiaalitilakäytössä.

MUUT SELVITYKSET
Luvan liitteeksi on toimitettu meluselvitys sekä selvitykset rakenteiden ääneneristävyydestä ja tärinän huomioimisesta rakennushankkeessa.

Hanke on saanut pohjaveden tarkkailuputkille kaupunkitekniikan keskuksen sijoitusluvan (2025-188), jonka määräyksiä hankkeen tulee noudattaa.

YHTEISJÄRJESTELYT
Hankekokonaisuuden neljän kiinteistöjen välille on laadittu yhteisjärjestelysopimus koskien mm. pysäköintiä, huoltoa, väestönsuojia, asuntojen aputilojen sijoittamista ja teknisiä ratkaisuja.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT
Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hankekokonaisuutta kaksi kertaa ja sitä on puollettu pellitysten värityksen ja tiililimityksen tarkistamista koskevin suosituksin, piharakennusten suunnitelmat tuli tarkentaa. Suunnitelmia on päivitetty annetun lausunnon mukaisesti.

Hankekokonaisuuden rakenne- ja lvi-teknisten ratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisissä esittelypalavereissa.

MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT
Hankekokonaisuudelle on annettu useita osin koko neljän tontin hankekokonaisuutta koskevia lausuntoja, jotka on kirjattu vain tälle luvalle myös sen vuoksi, että osa lausunnoista kohdistuu lupatontilta purettavaan rakennukseen ja hankekokonaisuuden yhteisväestönsuoja sijoittuu lupatontille.

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan purettavaksi haettuun arkkitehtitoimisto Larkas & Laine Oy:n suunnittelemaan myymälä- ja liikerakennukseen ei liity merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Kaupunginmuseolla ei ole purkulupaan huomauttamista.

Kaupunkitekniikan keskus on kiinnittänyt antamassaan lausunnossa huomiota mm. kirjastoauton ajo- ja kääntymisjärjestelyiden säilymiseen, johtojen siirtämiseen ja hulevesien hallintaan korttelin alueella. Siltakadun puolelle esitetty suurikokoisen le-saattoajoneuvon paikka on hyväksytty. Katualueiden muutosten (mm. Sunantien puolelta poistuu kaksi kadunvarsipaikkaa ja katupuita) ollessa selviä, hankkeeseen ryhtyvän tulee teettää niistä tarkemmat revisiot. Rakennuskokonaisuuden ovet on pyydetty sijoitettavan mielellään syvennyksiin, elleivät ne mahdu avautumaan korttelin puolelle suoraan julkisivusta ulos. Kadulle, jk/pp väylälle tai kaavanmukaiselle ajorasite/kulkurasitealueelle avautuvien ovien katosten korkeus tulee olla maanpinnasta mitaten yli 3,2 m. Purkutöille ei ole esteitä, kun hankkeeseen ryhtyvä vuokraa tarvittavat suoja-alueet kaupunkitekniikan keskukselta ja tekee riittävät tilapäiset liikennejärjestelysuunnitelmat myös rakennustyön ajaksi. Rakentamisen aikaiset ponttaukset, ankkurit, sijoitusluvat, suoja/rakentamisaikaiset aluevuokraukset, tilapäiset liikennejärjestelyt ja kaivuluvat tulee suunnitella ja hakea ajoissa (vähintään 21 vrk) ennen toivottua toteutusta tai mikäli töillä on vaikutuksia linja-autoliikenteelle (linjamuutoksia/rajoituksia), useita kuukausia etukäteen. Rakennuskokonaisuuden ulko-ovia on lausunnon jälkeen osin päivitetty.

Valakujan puolella lännessä on 5 kpl poistumistieovia, joiden avautumissuuntaa tai paikkaa ei voi vaihtaa. Sisäänkäyntikatosten alle jää 3,2 m vapaata tilaa.

Ympäristönsuojelun palvelualue on antanut purkujätteiden käsittelyyn ehdollisen lausunnon, jossa on mm. edellytetty, että purkujätteestä suuri osa valmistellaan jätelain mukaisesti uudelleenkäyttöön taikka muutoin kierrätetään tai hyödynnetään. Purkutöissä on edellytetty noudatettavan purkutyöselostuksen periaatteita. Erityistä huomiota on kiinnitettävä POP-jätteen (pysyvät orgaaniset yhdisteet) poistamiseen sekä kellarissa tai pysäköintitiloissa/-alueilla havaittaviin öljy- tai bensiinivuotoihin betonin ja asfaltin käsittelyssä. Jos havaitaan mahdollisesti öljyllä tai bensiinillä pilaantunutta maata, on maaperä tutkittava ennen maa-ainesten poistoa tai rakentamista ja jos pilaantuneisuustutkimusten perusteella yhden tai useamman haitta-aineen pitoisuus maaperässä ylittää asetuksen 214/2007 liitteessä säädetyn kynnysarvon sekä asetuksen tarkoittaman taustapitoisuuden, on hakijan oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimiseksi. Mahdollisesti pilaantunutta maa-ainesta ei saa poistaa kiinteistöltä ilman ELY-keskuksen hyväksyntää. Asutuksen läheisyyden vuoksi purkutyön pölyntorjuntaan on edellytetty kiinnitettävän erityistä huomiota. Hanke on vastannut ottavansa lausunnon huomioon hankkeessa.

Hankekokonaisuus on esitelty alustavin suunnitelmin Ympäristöterveyden palvelualueen terveystarkastajalle, joka on lausunnossaan todennut, että tarkkaa lausuntoa ei voida antaa ennen kuin suunnitelmat vielä täsmentyvät. Elintarvikelain mukaan pohjapiirustukset tulee toimittaa liiketoiminnasta ilmoitusta tehdessä, 4 viikkoa ennen toiminnan aloittamista, mutta tarvittaessa lausunto voidaan antaa aikaisemminkin. Hanke on vastannut ottavansa lausunnon huomioon hankkeessa.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos on puoltanut esitettyä poikkeamaa väestönsuojapaikkojen mitoituksessa. Samassa lausunnossa on muistutettu
myös, että tällaisessa suuressa moniosaisessa rakennusmassassa osoitteiston selkeys, pääsy asuinhuoneistoihin ja opasteiden merkitys on erityisen suuri (erityisesti ensihoitotehtävät). Samoin aurinkopaneelien saavutettavuuteen, sammutusvedensaantiin ja opasteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Espoon Vammaisneuvoston ja sen Rakennetaan kaikille -työryhmän lausunnossa on pidetty hyvänä le-pysäköintipaikkojen sijaintia ja pyöräpysäköintiratkaisuja sekä kiinnitetty erityistä huomiota liikuntaesteisen saattopaikkaan, jota on toivottu myymälä- ja liiketilojen sisäänkäynnin läheisyyteen. Kaavoituksen lähtökohdista ja rakenteellisista syistä johtuen le-saattopaikkaa ei voida sijoittaa rakennuksen pysäköintihalliin (tarvittava vapaa korkeus ei riitä). Kaupunkitekniikan keskus on hyväksynyt hankekokonaisuutta palvelevan le-saattopaikan toteuttamisen Siltakadun katualueelle sisäänkäyntiaulan

edustalle. Lausunnon muut kohdat (mm. opasteet) hanke on todennut huomioivansa jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN
Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankekokonaisuudesta naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:
vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:
pohjarakennesuunnitelmat
rakennesuunnitelmat
rakennelaskelmat
pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelma

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:
paikan merkitseminen
pohjakatselmus
sijaintikatselmus
rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän RakL 122 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava luvan lainvoimaisuus, kun aloitusoikeutta ei ole haettu ja myönnetty. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

Ennen purkamista valmistelevien töiden aloittamista vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Ennen purkamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen töiden aloittamista on laadittava purkutyösuunnitelma sekä suunnitelma rakennus-, korjaus-, purku- ja/tai maanrakennustyömaan pölyntorjuntatoimenpiteistä Espoon kaupungin ympäristösuojelumääräysten 20 §:n mukaisesti.

Purkamisessa on noudatettava soveltuvin osin Ympäristöministeriön vuonna 2019 julkaiseman oppaan Purkutyöt - opas tekijöille ja teettäjille kohdan 1.2 määräyksiä ja ohjeita. Mahdollisesti pilaantunutta maa-ainesta ei saa poistaa kiinteistöltä ilman ELY-keskuksen hyväksyntää.

Purku- ja rakennustöiden aikaiset ponttaukset, ankkurit, sijoitusluvat, suoja/rakentamisaikaiset aluevuokraukset, tilapäiset liikennejärjestelyt ja kaivuluvat tulee suunnitella ja hakea kaupunkitekniikan keskukslta ajoissa (vähintään 21 vrk) ennen toivottua toteutusta tai mikäli töillä on vaikutuksia linja-autoliikenteelle (linjamuutoksia/rajoituksia), useita kuukausia etukäteen.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan talotekniikan aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Alueesta on laadittava yhteinen työmaasuunnitelma. Suunnitelmassa on esitettävä, miten RaKL 123 §

vaatimukset toteutuvat. Suunnitelma on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa.

Työmaa on rajattava koko purku- ja rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta. Toimitetun selvityksen perusteella hanke sijaitsee sulfidisavialueella.

Hankkeelle nimetyn vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että rakennustyömaalla on käytettävissä purkutyön ja rakennustyön tarkastusasiakirjat.

Myymälä- ja liiketilojen toimintojen tarkentuessa tulee olla yhteydessä Ympäristöterveyden elintarvikevalvontaan. Elintarvikelain mukaan pohjapiirustukset tulee toimittaa sinne viimeistään 4 viikkoa ennen toiminnan aloittamista.

Työmaalla on tehtävä riittävän suuria vaihtoehtoisia julkisivulevymalleja 2-3 kpl väreittäin. Ennen ko. työhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ensin hyväksyttävä vaihtoehdot, jotka hän esittää toteutettaviksi. Em. jälkeen hänen on otettava yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen työmaakäynnin järjestämiseksi. Työmaalla tulee olla vaihtoehtomallien lisäksi kaikkien julkisivuosien värimallit kokonaisuuden arvioimiseksi ja mahdollisuus tehdä muutoksia valintoihin.

Pääsuunnittelijan tulee esitellä hankkeen opastesuunnitelma vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille työryhmälle ja koostaa saaduista huomioista muistio. Sekä muistio että sen mukaisesti päivitetty opastesuunnitelma toimitetaan luvan Erityissuunnitelmiin.

Pääsuunnittelija tarkastaa työmaalla, toteutuuko hankkeen esteettömyys suunnitelmien mukaisesti ja laatii valokuvin varustetun tarkastusmuistion luvan liitteeksi toimitetun Esteetön rakennus -lomakkeen kohdista, joissa on korjattavaa. Tarkastuksen jälkeen pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä esteettömyysasiantuntijaan ja sovittava mahdollisen työmaakäynnin järjestämisestä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus. Tarkastuksessa on oltava käytettävissä pöytäkirjat rakennushankkeen paloturvallisuudesta vastaavien suunnittelijoiden suorittamista lopputarkastuksista.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä esitetyistä yhteisjärjestelyistä tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa yhteisjärjestelyjen perustamista toimivaltaiselta viranomaiselta ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Työt on tämän luvan perusteella aloitettava ja suoritettava loppuun kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Työn loppuunsaattamista varten voidaan luvan voimassaoloaikaa pidentää. Pidennystä tulee hakea luvan voimassaoloaikana.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki §:t 29, 42, 44, 48, 55, 56, 59 ja 63
Pelastuslaki § 71

Valmistelijat / lisätiedot:
Tiina Reponen
p. +358401936578
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko
Esittelymateriaali YRLTK 049-2025-161

Jakelu

Hakijat
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY

2470/10.03.00/2025

§ 103
Rakentamislupa 49-2025-228, Nihtisillankuja 2

Päätöspäivämäärä	5.6.2025
Kuulutuksen julkaisemisajankohta	11.6.2025

Rakennuspaikka	49-54-18-8	Nihtisillankuja 2
	KILO	02630 ESPOO
	Pinta-ala 5255.0	
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue, VI, 4000, 32 dB
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	4000.0 k-m^2
	Valmiiden rakennusten kerrosala	2932.0 k-m^2

Hakija

Asunto Oy Espoon Vasalli c/o T2H Espoo Oy
Vantaankoskentie 14
01670 VANTAA

Asunto Oy Espoon Vikaari c/o Kiinteistö-Tahkola Helsinki Oy
Itälahdenkatu 15-17
00210 HELSINKI

Toimenpide

Asuinkerrostalon (9915) muutostyöt (liittyy lupaan 2022-321)

Pääsuunnittelija: [redacted] arkkitehti

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö 22.04.2025 Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 15 kpl
Hallintaoikeusselvitys
Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirja
Valtakirja
Hankekuvaus
Yhteisjärjestelysopimus 2 kpl

Kerrosalakaavio
Energiaselvitys ja -todistus
Esteetön kerrostalo
Palotekninen suunnitelma
Akustinen selvitys
Aputilaselvitys
Piha- ja istutussuunnitelma
Värilliset julkisivupiirustukset 4 kpl
Tonttijulkisivut
Havainnekuva
Pelastustiepiirustus
Paarikuljetus
Rapu-selvitystuloste
IFC-tietomalli
RF-riskiarvio
RAK-riskiarvio
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Korttelisuunnitelma
Rakennushankeilmoitus RH1
Rakennushankeilmoitus RH2, 4 kpl
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa uudisrakennusluvan 2022-321 muutoksille.

ASEMAKAAVA
Asemakaavassa on osoitettu tontille rakennusalat kahdelle kuusikerroksiselle asuinrakennukselle. Lisäksi tontille on varattu alueet hulevesien viivyttämiselle, suuriksi kasvaville puille, pysäköintipaikoille sekä leikki- ja oleskelualueille. Jokaisesta porrashuoneesta tulee olla suora yhteys leikki- ja oleskelualueille. Tontille saa merkittyjen rakennusoikeuksien 2050 kem2 ja 1950 kem2 lisäksi rakentaa teknisiä tiloja, asuntojen ulkopuoliset varastotilat kerroksiin, asumista palvelevia yhteistiloja kuten kerho-, sauna- tms. tiloja sekä autojen ja polkupyörien säilytystiloja. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 15 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä, parantaa tilasuunnittelua ja luonnonvaloisuutta. Lisäksi varastotiloja ja jätehuoneita voidaan sijoittaa autonsäilytyspaikkojen rakennusalueelle kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Asuinrakennusten julkisivujen tulee olla pääosin puhtaaksi muurattua tiiltä tai rappausta. Maantasokerroksessa lämpörappauksen käyttö ei ole sallittua. Mahdolliset elementtisaumat eivät saa näkyä ja mahdollisen ullakon julkisivumateriaalin tulee noudattaa pääjulkisivumateriaaleja. Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä mm. autokatosten julkisivuista, jätehuollosta, pihajärjestelyistä, maaperän puhtaudesta ja hulevesien käsittelystä.

LUPATILANNE
Muutos koskee rakennusta 2A, joka on toinen tontin 8 kahdesta kerrostalosta. Sille myönnetty lupa 2022-321 on saanut lainvoiman 9.5.2022. Lupa haettiin yhdelle 6-kerroksiselle asuinkerrostalolle (*9915). Jatkolupahakemus luvanmukaisten töiden aloittamiselle on jätetty luvan ollessa voimassa. Tontilla jo olevat rakennukset: Tontin toiselle asuinkerrostalolle (*9904) ja talousrakennukselle (002H) on myönnetty lupa 2022-322. Lisäksi luvassa 2021-1240 on saatu lupa kolmelle autokatokselle ja niihin kytketylle melumuurille. Nämä kaikki ovat valmistuneet 2023. Tontin jo toteutetussa asuinkerrostalossa 2B on 55 asuntoa. Rakennuksen 2A, jota tämä hakemus koskee, rakennustöitä ei ole aloitettu.

RAKENNUSHANKE
Muutoksen syy on tarve muuttaa asuntojakaumaa. Luvassa 2022-321 oli 50 asuntoa, kun tässä suunnitelmassa asuntoja on 48. Asuntojen keskipinta-ala on 35,1 m2. Rakennus on pienasuntovaltainen. 2h+kk tai sitä pienempien asuntojen lukumäärä on muutoksen jälkeen 37/48, kun se aiemmin oli 43/50. 2h+kk tai sitä suurempia asuntoja asuntoja tulee 11/48, kun aiemmin niitä oli 7/50. Tontilla on muutoksen jälkeen kaikkiaan 103 asuntoa (55+48).
Muut muutokset verrattuna lupaan 2022-321 ovat:
- Rakennuksen sijainnin vähäinen muutos asemakaavaan merkityllä rakennusalalla.
- Muutokset päämitoissa: luode-kaakko-suunnassa mitta kasvaa 0,93 m, koillinen-lounas-suunnassa pienenee 1,8-3,7 m. Rakennus on 0,9 m aiempaa matalampi.
- Julkisivuissa on tapahtunut pieniä muutoksia, kuten yhden parvekelinjan siirto edullisempaan ilmansuuntaan koillissivulta kaakkoissivulle. Rakennuksen tehostevärityslä on päivitetty enemmän tontin jo toteutettujen rakennusten värityksen kaltaiseksi. Aiemmin tehostevärinä olivat murrettu vaalea vihreä ja murrettu vihreä, uudet tehostevärit värit ovat vaaleanbeige ja vaaleanruskea.
- Rakennusoikeuden käyttö ei muutu.

Tähän rakennukseen toteutetaan yhteistiloja seuraavasti:
Pohjakerroksessa sijaitsee pesutupa, kuivaushuone, lastenvaunuvarasto, osa ulkoiluvälinevarastoista, tekniset tilat (lukuunottamatta iv-konehuonetta, joka sijaitsee ullakolla) ja osa irtaimistovarastoista. Loput irtaimistovarastot sijaitsevat ullakolla ja ulkoiluvälinevarastoa jo toteutetussa piharakennuksessa. Väestönsuoja sekä rakennusten 2A ja 2B käytössä olevat kaksi saunaosastoa ja kerhotilat sijaitsevat jo toteutetussa rakennuksessa 2B.

VÄHÄISET POIKKEAMISET
Asuinkerrostalo ylittää rakennusalueen rajan parvekkeen ja osittain päämassan osalta kaakkoispäädyssä n. 1,69 metriä ja sijaitsee kauempana viereisestä rakennuksesta 2B (9904). Hanke on perustellut poikkeamista kapeammalla rakennusmassalla, jonka avulla pihat rakennusten välissä saadaan valoisammiksi ja viihtyisämmiksi.

Yhteis- ja aputilat poikkeavat Topten-ohjeistuksesta, vaikka hanke on pienasuntovaltainen.
- Kuivaushuonetta tulisi ohjeen mukaan olla 41 - 60 asunnolle yhteensä 30 m2, kun kohteessa toteutetaan 16 m2. Luvassa 2022-321 oli 23 m2.
- Pesulatilaa tulisi ohjeen mukaan olla 31 - 60 asunnolle yhteensä 23 - 26 m2, kun kohteessa toteutetaan 12 m2. Luvassa 2022-231 oli 15 m2.
Hakija perustelee poikkeamista sillä, että tarvittavat pesulalaitteet ja koneet (kaksi pyykinpesukonetta, lämpömankeli, kuivausrumpu sekä viikkauspöytä) mahtuvat esitettyyn tilaan.
Poikkeamat on katsottu vähäisiksi ja esitetään hyväksyttäväksi.

RAKENNUSOIKEUS
Korttelin 54018 osan tontille 8 merkityn rakennusalan rakennusoikeudeksi on asemakaavaan merkitty 1950 kem2, jonka lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta - jätehuoltotilat ja kiinteistöhoidon tilat - pysäköintitilat - pysäköintilaitosten yhteyteen väestönsuojatilat, tekniset tilat, huolto- ja varastotilat sekä harrastetilat rakennusoikeuden estämättä. Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.
Rakennuksen kokonaisala on 2668 m2 ja kerrosala 2635 kem2. Siitä rakennusoikeudellista kerrosalaa on 1950 kem2, asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 504 kem2 ja RakL 9 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 181 kem2. Varsinaista rakennusoikeutta ei tontilla jää käyttämättä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA
Auto- ja pyöräpaikkojen määriin ei tule muutoksia. Hankkeen väestönsuoja on toteutettu rakennukseen 2B.

ESTEETTÖMYYS
Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti myös rakennusten yhteistilojen osalta. Pihatason lisäksi myös irtaimistovarastoista on esteetön käynti porrashuoneisiin.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT
Kaupunkikuvatoimikunta käsitteli uudisrakennusluvan 2022-321 hanketta 27.9.2021 ja puolsi 20.12.2021 kehitystoimenpiteillä päivitettyjä suunnitelmia. Nyt käsiteltävänä olevan muutoslupahakemuksen yhteydessä hanke esiteltiin kaupunkikuva-arkkitehdille, jonka kanssa sovittiin, ettei ole tarvetta viedä hanketta uudestaan kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyyn, sillä kaupunkikuvan kannalta hanke on muuttunut melko vähän.

MUUT SELVITYKSET JA LAUSUNNOT
Yhteisjärjestelysopimuksella on sovittu korttelin 54018 tonttien 7, 8 ja 9 tonttien yhteiskäytöstä ja käyttöoikeuksista sekä niihin liittyvistä kustannuksista ja kunnossapidosta luvan 2022-321 mukaisesti.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Espoon Ympäristökeskuksen

lausunnot on pyydetty alkuperäiselle luvalle 2022-321, eikä nyt haettavilla muutoksilla ole vaikutusta niihin. Lausuntoja ei ole pyydetty uudestaan.

Tontille on laadittu asemakaavan mukainen hulevesisuunnitelma, joka ei ole oleellisesti muuttunut alkuperäisestä luvasta.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN
Naapureiden kuulemista uudestaan muutosten vuoksi ei ole katsottu tarpeelliseksi, koska muutoksilla ei ole vaikutusta naapurien etuun.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Muut ehdot:
Luvan 2022-321 mukaisin ehdoin.

Rakennustyöt on aloitettava 9.5.2027 mennessä ja saatettava loppuun 9.5.2030 mennessä.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 29 §, 42 §, 44 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Mirkka Kaaja
p. +358406368409
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko
Esittelyaineisto YRLTK 2025-228
Korttelisuunnitelma

Jakelu

Hakijat

2473/10.03.00/2025

§ 104
Rakentamislupa 49-2025-249, Viilivati 7

Päätöspäivämäärä	5.6.2025
Kuulutuksen julkaisemisajankohta	11.6.2025

Rakennuspaikka	49-54-43-12	Viilivati 7
	KILO	02630 ESPOO
	Pinta-ala 1150.0	
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, VII, e = 2,30
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	2640.0 k-m^2
	Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m^2
Hakija	Asunto Oy Pohjolan Hankeyhtiö Helsinki 3 c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi Televisiokatu 4 00240 HELSINKI	
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1)	
	Pääsuunnittelija: [redacted] arkkitehti	
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa	
Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P1	
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö 30.04.2025	Puoltava
	Kaupunkikuvatoimikunta 24.02.2025	Puoltava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 17 kpl	
	Ylimääräisen yhtiökokouksen pöytäkirja	
	Valtakirja	
	Hankekuvaus	
	Yhteisjärjestelysopimukset	
	Naapurien kuuleminen 5 kpl	
	Katukorkeusilmoitus	

KVV-liitoskohtalausunto
Kerrostalon kerrosalakaavio ja -laskelma
Energiaselvitys ja -todistus
Esteetön rakennus -lomake
Meluselvitykset
Runkomelu- ja tärinäselvitys
Pinnantasaussuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä ja Rapu-ilmoitus
Pihasuunnitelma
Autopaikkakaavio
Väestönsuojapiirustus
Värilliset julkisivut
Ulkovärityssuunnitelma
Aluejulkisivu pohjoiseen
Viherkerroinlaskelmat
Paarimitoitus
Valokuvakooste ympäristöstä
Kiertotaloussuunnitelma
Ennakkoneuvottelun muistio
Kaupunkikuvatoimikunnan pöytäkirja
Rakennuksen tietomalli
TEK-rakennetekniikkalomake
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarviolomake
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarviolomake
Paloturvallisuuden suunnitteluperusteet
Rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa asuinkerrostalon rakentamiselle.
Hanke on osa korttelikokonaisuutta. Samaan aikaan on vireillä hankkeeseen liittyvä lupahakemus naapuritontille 49-54-43-13 (lupatunnus 2025-257). Lisäksi kortteliin on valmistumassa naapuritontille 49-54-43-5 asuinkerrostalo (lupatunnus 2023-1256).

ASEMAKAAVA
Tontti sijoittuu asemakaavan mukaan asuinkerrostalojen korttelialueelle AK-1. Tontilta on osoitettu rakennusala osin 3- ja osin 7-kerroksiselle asuinkerrostalolle sekä yksikerroksiselle rakennuksen osalle. Asemakaava on saanut lainvoiman 2021. Maantasokerrokseen voidaan

sijoittaa asumista häiritsemättömiä liike-, toimisto- ja työtiloja. Kaupunkikuvan viihtyisyyden vaatimukset tulee täyttää rakentamalla vaihtelevia rakennustyyppejä. Kaupunkitilojen tulee ilmentää kestävän ja ekologisen asuinympäristön tavoitteita. Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja kaupunkikuvaa rikastuttavia. Rakennusten kadulle suuntautuvien parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä. Kunkin korttelin tulee muodostaa toisista kortteleista erottuva kokonaisuus. Rakennusten tulee kortteleittain sopia toisiinsa sisältäen kuitenkin yksilöllisiä piirteitä ja vaihtelua. Alueella tulee huomioida julkisen taiteen toteutus Keran taideohjelman mukaisesti. Katutason kerroksen tulee olla kaupunkikuvaa elävöittävä ja sen tulee erottua ylemmistä kerroksista aukotuksen ja julkisivujen jäsentelyperiaatteiden osalta. Maantasokerroksen julkisivuissa ei sallita pitkiä ikkunattomia pintoja, ellei niitä toteuteta viherrakenteen tai taiteen keinoin. Jätetila tulee sijoittaa asuinrakennukseen. Autopaikkojen kokonaismäärää voidaan vähentää kannustimien avulla enintään 35 %. Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %. Kaavan edellyttämästä vähimmäisautopaikkamäärästä voidaan vähentää enintään 10 %, jos autopaikat toteutetaan nimeämättöminä. Korttelialueelle on laadittu kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma.

RAKENNUSHANKE
Nyt rakennettava asuinkerrostalo on ensimmäinen umpikorttelin muodostavasta kolmesta rakennuksesta. Rakennus on 7-kerroksinen, viereiseen asuinrakennukseen liittyvältä kapealta osaltaan 3-kerroksinen. Kolmikerroksisen osan päällä on neljä kerrosta parvekkeita. Lisäksi rakennuksen länsipäädyssä on yksikerroksinen osa, joka puolestaan tulee liittymään 6-kerroksiseen asuinkerrostaloon. Rakennuksessa on yksi porrashuone.
Uusia asuntoja on yhteensä 39 kpl. Hanke ei ole pienasuntovaltainen. Asunnot avautuvat pääasiassa pohjoiseen ja etelään. Parvekkeet lasitetaan. Asuntojen keskipinta-ala on 58 m2. Yksikerroksiseen osaan on sijoitettu ulkoiluväline- ja pyörävarastot sekä jätehuone. Ullakolle on sijoitettu yksi talosauna vilvoitteluparvekkeineen, kaksi kerhotilaa, osa irtaimistovastoista sekä teknistä tilaa. Loput irtaimistovarastoista sijaitsevat maantasokerroksessa.
Kortteliin saavutaan idästä tonttien 13 ja 3 läpi, tontilla ei ole omaa ajoliittymää. Leikki- ja oleskelualueet rakennetaan umpikorttelin keskelle koko korttelin yhteisinä. Rakennuksen 1-kerroksisessa osassa sijaitsee korttelin yhteinen jätehuone, jonka huoltoliikenne tapahtuu tontin 49-54-43-8 kautta.
Hulevesiä viivytetään piha-alueelle sijoitettavissa viivytysrakenteissa ennen vesien johtamista hulevesiverkkoon.
Hanke toteutetaan esteettömyysasetuksen mukaisena.
Rakennusalue on nykyisellään pysäköintialuetta ja sijaitsee junaradan eteläpuoleisella alueella, ei kuitenkaan junaradassa kiinni.
Asuinrakennuksen ja junaradan väliin jää Päivänkestämänpolku sekä kahdelta sivulta Viilivadinpuiston kapea viheralue.
Pääasiallinen julkisivumateriaali korttelin ulkokehällä on paikalla muurattu

tiili ja korttelin sisäjulkisivuilla rappaus. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattuja uritettuja sandwich-elementtejä. 7-kerroksisten osien peltikatot ovat kaltevuudeltaan 10-12 astetta. Matalien osien tasakatot ovat viherkattoja.
Kierrätystiiltä käytetään sisäänkäynnin yhteydessä sekä pohjakerroksen julkisivuissa julkisivuja elävöittävänä elementtinä.

RAKENNUSOIKEUS
Korttelin 54043 osan tonttien 7, 12 ja 13 rakennusoikeudeksi on asemakaavaan merkitty 13400 kem2, jonka lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta - jätehuoltotilat ja kiinteistöhoidon tilat - pysäköintitilat - pysäköintilaitosten yhteyteen väestönsuojatilat, tekniset tilat, huolto- ja varastotilat sekä harrastetilat rakennusoikeuden estämättä. Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.
Rakennuksen kokonaisala on 3422 m2 ja kerrosala 3227 kem2. Siitä rakennusoikeudellista kerrosalaa on 2640 kem2, asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 323 kem2 ja RakL 9 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 264 kem2. Ullakon ala on 195 m2.

VÄHÄISET POIKKEAMISET
Asemakaavasta:
1.Kolmikerroksisen rakennusosan päälle sijoittuvat parvekkeet
Rakennusten matalan, asemakaavassa 3. kerrosta korkean osan päälle tehdään 4 kerrosta korkea parvekevyöhyke, joka on sisäänvedetty julkisivulinjasta.
2. LE-Autopaikan sijainti
Paloasetuksesta 848/2017:
3. Tontin rajaan kiinni rakentaminen
Rakennettaessa kiinni eri tontilla olevaan rakennukseen, asetus edellyttää rakennusten välille palomuuria.

Hakijan esittämät perustelut poikkeamisille:
1. Parvekkeet rajoittavat liikennemelua korttelin sisäosassa. Kahdelta puolelta lasiseinäiset parvekkeet ovat muiden asuntojen parvekkeita kookkaampia ja valoisampia. Lisäksi niiden käytettävyyttä parantaa se, että kulku parvekkeelle tapahtuu päädystä.
2. Liikuntaesteisten autopaikka sijaitsee rakennusalueen rajan ulkopuolella, sen sijoittaminen rakennusalalle ei ahtaan tontin vuoksi ollut mahdollista.
3. Palomuuri korvataan palokuormaryhmään perustuvalla palo-osastoinnilla, min. EI60. Palomuurin rakentamatta jättämisestä perustetaan yhteisjärjestelysopimus.

Poikkeamiset katsotaan vähäisiksi ja esitetään hyväksyttäväksi.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖNSUOJA
Asemakaavanmukainen autopaikkavaatimus tontilla on vähintään 1 ap / 110 kem2 (2640 / 110 = 24) tai vähintään 0,5 ap / asunto (39/2 = 20).

Tässä hankkeessa toteutetaan yksi LE-autopaikka, joka on sijoitettu asemakaavasta poiketen rakennusalan ulkopuolelle ja sijaitsee kolmen tontin alueella (7, 12 ja 13). Loput 23 autopaikkaa sijaitsevat tontille 49-54-43-4 rakennettavassa pysäköintilaitoksessa, joka sijaitsee noin 150 metrin päässä rakennuksen sisäänkäynnistä.
Asemakaavanmukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on 1 pp / 30 kem2 (2640 / 30 = 88), kuitenkin vähintään 2 pp/ asunto (29 x 2 =78). Vähimmäisvaatimusten mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Pyöräpaikkoja toteutetaan 88 kpl ulkoiluvälinevarastoon, ja lisäksi 6 pyöräpaikkaa piha-alueelle. Ulkoiluvälinevarastossa on myös pyörien huolto- ja pesupaikka.
Väestönsuoja rakennetaan S1-luokkaisena ja suojassa on paikkoja 71 hengelle. Normaaliaikana väestönsuoja toimii irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET
Luvan liitteeksi on toimitettu meluselvitys sekä selvitykset rakenteiden ja parvekelasien ääneneristävyydestä.
Rakennuksen julkisivuille ei kohdistu yli 65 dB päiväaikaisia keskiäänitasoja, joten asuntojen ja parvekkeiden sijoittelussa ei ole rajoituksia.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT
Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta 24.2.2025 ehdoilla, että jatkosuunnittelussa tulee: käyttää julkisivujen jäsentelyssä puhtaaksimuuratun tiilijulkisivun suomia mahdollisuuksia korostamaan maantasokerroksen erottautumista rohkeammin ylemmistä kerroksista, harkita variaatiota pesulan ikkunoiden aukotukseen korostaa voimakkaammin parvekkeen katveeseen jäävää pääsisäänkäyntiä, kehittää pihajulkisivun ullakkotason aukotusta luontevaksi osaksi koko ao. julkisivun sommittelua, varmistaa lintujen törmäysriskin minimoiminen kahteen suuntaan avautuvien parvekkeiden lasirakenteiden kohdalla, tarkentaa pihasuunnitelmaa ja varmistaa jalankulkijoiden turvallinen liikkuminen alueella myös huoltoliikenteen aikana sekä järjestää liikuntaesteiselle soveltuva autopaikka asemakaavamääräyksen edellyttämällä tavalla eli käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaiseen paikkaan lähemmäs sisäänkäyntiä.
Suunnittelussa on otettu huomioon Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto sijoittamalla tontille yksi LE-autopaikka lähelle sisäänkäyntiä, pohjoisjulkisivun pohjakerroksen voimakasta kontrastia ylempiin kerroksiin on vähennetty, parvekepilareita on siirretty lähemmäs julkisivua ja värisävyä muutettu tummemmaksi, kierrätystiilen käyttöä on tarkennettu ja lisätty sisäänkäynnin yhteydessä mm. lisäämällä tukimuuri. Teknistä ennakkoneuvottelua ei ole katsottu tarpeelliseksi.

MUUT LAUSUNNOT
Espoon kaupunkisuunnittelukeskus on antanut mahdollistavan lausunnon, jonka mukaan kolmekerroksisen osion päälle sijoitetun parvekevyöhykkeen tulisi olla ainakin osittain läpikatsottava. Huomiota tulisi kiinnittää myös pohjoisen suuntaan muodostuvaan suureen valkoiseen lasiseinämään, joka ei täytä Keran kaupunkikuvallisia

tavoitteita julkisivuiltaan monimuotoisista ja vaihtelevista rakennuksista. Parvekevyöhykkeen pohjoisseinustaa tulee suunnitella avoimemmaksi ja vaihtelevammaksi, lintujen törmäysriski huomioiden. Käynti parvekkeille on makuuhuoneen kautta. Pohjaratkaisun perusteella parvekkeet ovat asuntojen pohjaratkaisuun nähden epäkäytännöllisesti sijoitettuja. Lisäksi ne ovat käytävämäisyytensä vuoksi kalustettavuudeltaan heikkoja. Molemmat seikat vähentävät niiden käyttöarvoa. Rakennussuunnittelun keinoilla voisi löytyä tapoja parantaa niin asuntojen kuin parvekkeidenkin viihtyisyyttä.
Kaupunkisuunnittelukeskus puoltaa rakennusluvan myöntämistä hankkeelle, kun siinä huomioidaan lausunnossa mainitut seikat.

Hakija perustelee suunnitteluratkaisua sillä, että parvekevyöhykkeen lasiseinä radan suuntaan mahdollistaa valon siivilöitymisen pihalle, jolloin asemakaavallinen tavoite läpikatsottavuudesta täyttyy. Kolmikerroksisen rakennusosan päälle sijoitetut parvekkeet ovat muiden asuntojen parvekkeita tilavampia. Käytettävyyttä parantaa se, että kulku parvekkeelle on päädystä. Lasipinnan raidoituskäsittely estää lintujen törmäämistä.
Lausunnon jälkeen parvekkeiden lasikuviointia on muutettu vaihtelevammaksi.
Hakemuksen liitteenä on havainnekuva kolmikerroksisen osan päälle sijoittuvasta parvekevyöhykkeestä.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET
Korttelin 54043 tonttien 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, ja 9 kesken on laadittu alustava yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu korttelin rakennusoikeuden jakaantumisesta tonttien kesken, autopaikkojen sijoittumisesta ja jakaantumisesta, yhteispihasta leikki- ja oleskelualueineen ja kulkureitteineen, hulevesistä, korttelimuuntamosta, pelastusreiteistä, liikuntaesteisten pysäköintipaikoista, yhteistiloista, jätetiloista sekä rakenteiden sijoittamisesta kiinteistörajoista poiketen.
Korttelin tonttijakoon on tehty muutoksia alustavan yhteisjärjestelysopimuksen laatimisen jälkeen. Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee yhteisjärjestelysopimukset ja rasitteet päivittää vastaamaan voimassa olevaa tonttijakoa.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN
Hakija on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:
vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat
rakennesuunnitelmat
rakennelaskelmat
pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelma

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän RakL 122 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen töiden aloittamista on laadittava suunnitelma rakennus-, korjaus-, purku- ja/tai maanrakennustyömaan pölyntorjuntatoimenpiteistä Espoon kaupungin ympäristösuojelumääräysten 20 §:n mukaisesti.

Hankkeelle on laadittava työmaavesien hallintasuunnitelma.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan

aloituskokouksen pitämiseksi.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava luvan lainvoimaisuus, kun aloitusoikeutta ei ole haettu ja myönnetty. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

Hankkeelle nimetyn vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että rakennustyömaalla on käytettävissä rakennustyön tarkastusasiakirja.

Työmaalla on tehtävä riittävän suuria vaihtoehtoisia maalaus-, muuraus-, rappausmalleja 2-3 kpl materiaaleittain. Ennen ko. työhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ensin hyväksyttävä materiaalivaihtoehdot, jotka hän esittää toteutettaviksi. Em. jälkeen hänen on otettava yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen työmaakäynnin järjestämiseksi. Työmaalla tulee olla vaihtoehtomallien lisäksi kaikkien julkisivuosien värimallit kokonaisuuden arvioimiseksi ja mahdollisuus tehdä muutoksia valintoihin.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyyden vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus. Tarkastuksessa on oltava käytettävissä pöytäkirjat rakennushankkeen paloturvallisuudesta vastaavien suunnittelijoiden suorittamista lopputarkastuksista.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä esitetyistä rasitteista tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteiden perustamista toimivaltaiselta viranomaiselta ja saatava asiasta päätös viimeistään

ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä esitetyistä yhteisjärjestelyistä tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Työt on tämän luvan perusteella aloitettava ja suoritettava loppuun kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Työn loppuunsaattamista varten voidaan luvan voimassaoloaikaa pidentää. Pidennystä tulee hakea luvan voimassaoloaikana.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki §:t 29, 42, 44, 48, 59 ja 63

Valmistelijat / lisätiedot:
Mirkka Kaaja
p. +358406368409
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko
Esittelyaineisto YRLTK 049-2025-249
KERA SOK korttelisuunnitelma 02.09.20
Kera_kortteli_kiertotaloussuunnitelma_250217

Jakelu

Hakijat

2502/10.03.00/2025

§ 105
Rakentamislupa 49-2025-257, Viilivati 5

Päätöspäivämäärä	5.6.2025
Kuulutuksen julkaisemisajankohta	11.6.2025

Rakennuspaikka	49-54-43-13	Viilivati 5
	KILO	02630 ESPOO
	Pinta-ala 1521.0	
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, VII, e = 2,60
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	3960.0 k-m^2
	Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m^2
Hakija	Asunto Oy Pohjolan Hankeyhtiö Helsinki 5 c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi Televisiokatu 4 00240 HELSINKI	
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1)	
	Pääsuunnittelija: [redacted] arkkitehti	
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa	
Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P1	
Lausunnot	Kaupunkisuunnittelukeskus 30.04.2025	Mahdollistava
	Kaupunkimittausyksikkö 02.05.2025	Puoltava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 17 kpl	
	Kaupparekisteriote ja lainhuutotodistus	
	Yhtiökokouspöytäkirja	
	Valtakirja	
	Hankekuvaus	
	Naapurien kuuleminen	

KVV-liitoskohtalausunto
Rakennusjäteselvitys
Kerrosalakaavio ja -laskelma
Energiaselvitys ja -todistus
Esteetön rakennus -lomake
Hulevesisuunnitelma
Pinnantasaus
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Meluselvitykset
Runkomelu- ja tärinäselvitys
Autopaikkakaavio
Pihasuunnitelma
Viherkerroinlaskelmat
Kiertotaloussuunnitelma
Paarimitoitus
VSS-piirustus
Värilliset julkisivut
Ulkovärisuunnitelma
Aluejulkisivu
Valokuvakooste ympäristöstä
Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto
Ennakkoneuvottelun muistio
Rakennuksen tietomalli
TEK-rakennetekniikka lomake
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarviolomake
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarviolomake
Rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet
Paloturvallisuuden suunnitteluperusteet
LVI-suunnittelu ja toteutuksen perusteet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa asuinkerrostalon rakentamiselle.
Hanke on osa korttelikokonaisuutta. Samaan aikaan on vireillä hankkeeseen liittyvä lupahakemus naapuritontille 49-54-43-12 (lupatunnus 2025-249).

ASEMAKAAVA
Tontti sijoittuu asemakaavan mukaan asuinkerrostalojen korttelialueelle AK-1. Tontilta on osoitettu rakennusala osin 3- ja osin 7-kerroksiselle asuinkerrostalolle sekä yksikerroksiselle rakennuksen osalle. Asemakaava on saanut lainvoiman 2021. Maantasokerrokseen voidaan sijoittaa asumista häiritsemättömiä liike-, toimisto- ja työtiloja. Kaupunkikuvan viihtyisyyden vaatimukset tulee täyttää rakentamalla

vaihtelevia rakennustyyppejä. Kaupunkitilojen tulee ilmentää kestävän ja ekologisen asuinympäristön tavoitteita. Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja kaupunkikuvaa rikastuttavia. Rakennusten kadulle suuntautuvien parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä. Kunkin korttelin tulee muodostaa toisista kortteleista erottuva kokonaisuus. Rakennusten tulee kortteleittain sopia toisiinsa sisältäen kuitenkin yksilöllisiä piirteitä ja vaihtelua. Alueella tulee huomioida julkisen taiteen toteutus Keran taideohjelman mukaisesti. Katutason kerroksen tulee olla kaupunkikuvaa elävöittävä ja sen tulee erottua ylemmistä kerroksista aukotuksen ja julkisivujen jäsentelyperiaatteiden osalta. Maantasokerroksen julkisivuissa ei sallita pitkiä ikkunattomia pintoja, ellei niitä toteuteta viherrakenteen tai taiteen keinoin. Jätetila tulee sijoittaa asuinrakennukseen. Autopaikkojen kokonaismäärää voidaan vähentää kannustimien avulla enintään 35 %. Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %. Kaavan edellyttämästä vähimmäisautopaikkamäärästä voidaan vähentää enintään 10 %, jos autopaikat toteutetaan nimeämättöminä. Korttelialueelle on laadittu kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma.

RAKENNUSHANKE
Nyt rakennettava asuinkerrostalo on toinen umpikorttelin muodostavasta kolmesta rakennuksesta. Rakennus on 7-kerroksinen, viereiseen asuinrakennukseen liittyvältä kapealta osaltaan 3-kerroksinen. Kolmikerroksisen osan päällä on neljä kerrosta parvekkeita. Rakennuksessa on kaksi porrashuonetta.
Uusia asuntoja on yhteensä 54 kpl. Hanke ei ole pienasuntovaltainen. Asunnot avautuvat pääasiassa pohjoiseen ja etelään. Parvekkeet lasitetaan. Asuntojen keskipinta-ala on 58 m2. Pohjakerrokseen on sijoitettu ulkoiluväline- ja pyörävarastot sekä kerhotila. Ullakolle on sijoitettu kaksi talosaunaa vilvoitteluparvekkeineen, osa irtaimistovastoista sekä teknistä tilaa. Loput irtaimistovarastoista sijaitsevat maantasokerroksessa.
Kortteliin saavutaan idästä tontin 3 läpi, tontilla ei ole omaa ajoliittymää. Leikki- ja oleskelualueet rakennetaan umpikorttelin keskelle koko korttelin yhteisinä. Tontin 12 asuinkerrostalon 1-kerroksisessa osassa sijaitsee korttelin yhteinen jätehuone, jonka huoltoliikenne tapahtuu tontin 49-54-43-8 kautta.
Hulevesiä viivytetään piha-alueelle sijoitettavissa viivytysrakenteissa ennen vesien johtamista hulevesiverkkoon.
Hanke toteutetaan esteettömyysasetuksen mukaisena.
Rakennusalue on nykyisellään pysäköintialuetta ja sijaitsee junaradan eteläpuoleisella alueella, ei kuitenkaan junaradassa kiinni.
Asuinrakennuksen ja junaradan väliin jää Päivänkestämänpolku sekä kahdelta sivulta Viilivadinpuiston kapea viheralue.
Pääasiallinen julkisivumateriaali korttelin ulkokehällä on paikalla muurattu tiili ja korttelin sisäjulkisivuilla rappaus. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattuja uritettuja sandwich-elementtejä. 7-kerroksisten osien peltikatot ovat kaltevuudeltaan 10-12 astetta. Matalien osien tasakatot ovat viherkattoja.

Kierrätystiiltä käytetään sisäänkäynnin yhteydessä sekä pohjakerroksen julkisivuissa julkisivuja elävöittävänä elementtinä.

RAKENNUSOIKEUS
Korttelin 54043 osan tonttien 7, 12 ja 13 rakennusoikeudeksi on asemakaavaan merkitty 13400 kem2, jonka lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta - jätehuoltotilat ja kiinteistöhoidon tilat - pysäköintitilat - pysäköintilaitosten yhteyteen väestönsuojatilat, tekniset tilat, huolto- ja varastotilat sekä harrastetilat rakennusoikeuden estämättä. Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.
Rakennuksen kokonaisala on 5052 m2 ja kerrosala 4852 kem2. Siitä rakennusoikeudellista kerrosalaa on 3960 kem2, asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 493 kem2 ja RakL 9 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 399 kem2. Ullakon ala on 200 m2.

VÄHÄISET POIKKEAMISET
Asemakaavasta:
1. Kolmikerroksisen rakennusosan päälle sijoittuvat parvekkeet
Rakennusten matalan, asemakaavassa 3. kerrosta korkean osan päälle tehdään 4 kerrosta korkea parvekevyöhyke, joka on sisäänvedetty julkisivulinjasta.
Paloasetuksesta 848/2017:
2. Tontin rajaan kiinni rakentaminen
Rakennettaessa kiinni eri tontilla olevaan rakennukseen, asetus edellyttää rakennusten välille palomuuria.

Hakijan esittämät perustelut poikkeamisille:
1. Parvekkeet rajoittavat liikennemelua korttelin sisäosassa. Kahdelta puolelta lasiseinäiset parvekkeet ovat muiden asuntojen parvekkeita kookkaampia ja valoisampia. Lisäksi niiden käytettävyyttä parantaa se, että kulku parvekkeelle tapahtuu päädystä.
2. Palomuuri korvataan palokuormaryhmään perustuvalla palo-osastoinnilla, min. EI60. Palomuurin rakentamatta jättämisestä perustetaan yhteisjärjestelysopimus.

Poikkeamiset katsotaan vähäisiksi ja esitetään hyväksyttäväksi.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖNSUOJA
Asemakaavanmukainen autopaikkavaatimus tontilla on vähintään 1 ap / 110 kem2 (3960 / 110 = 36) tai vähintään 0,5 ap / asunto (54/2 = 27). Hanke on 40 v korkotukilainaan sidottu vuokra-asuntokohde (asumisoikeusasuntoja), jolloin autopaikoista voidaan vähentää 20 %. Vähennyksen jälkeen autopaikkavaatimus on 29 autopaikkaa, joista yksi on LE-paikka.
Tontille ei toteuteta yhtään autopaikkaa. LE-autopaikka sijaitsee viereisellä LPA-tontilla 3. LE-paikan etäisyys F-portaan sisäänkäynnistä on noin 5 m ja 20 m portaan E sisäänkäynnistä.
Loput autopaikat on sijoitettu tontin 54043-4 keskitetyn aluepysäköinnin

pysäköintilaitokseen, jonka etäisyys paikoituslaitokseen on noin 90 m. Asemakaavanmukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on 1 pp / 30 kem2 (3960 / 30 = 132), kuitenkin vähintään 2 pp/ asunto (54 x 2 =108). Vähimmäisvaatimusten mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Pyöräpaikkoja toteutetaan 132 kpl ulkoiluvälinevarastoon, ja lisäksi 7 pyöräpaikkaa piha-alueelle. Ulkopaikoista kolme sijaitsee katoksessa.
Väestönsuoja rakennetaan 1. kerrokseen S1-luokkaisena. Suojassa on paikkoja 105 henkilölle. Normaaliaikana väestönsuoja toimii irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET
Luvan liitteeksi on toimitettu meluselvitys sekä selvitykset rakenteiden ja parvekelasien ääneneristävyydestä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT
Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta 24.2.2025 ehdoilla, että jatkosuunnittelussa tulee: käyttää julkisivujen jäsentelyssä puhtaaksimuuratun tiilijulkisivun suomia mahdollisuuksia korostamaan maantasokerroksen erottautumista rohkeammin ylemmistä kerroksista, harkita variaatiota pesulan ikkunoiden aukotukseen korostaa voimakkaammin parvekkeen katveeseen jäävää pääsisäänkäyntiä, kehittää pihajulkisivun ullakkotason aukotusta luontevaksi osaksi koko ao. julkisivun sommittelua, varmistaa lintujen törmäysriskin minimoiminen kahteen suuntaan avautuvien parvekkeiden lasirakenteiden kohdalla, tarkentaa pihasuunnitelmaa ja varmistaa Jalankulkijoiden turvallinen liikkuminen alueella myös huoltoliikenteen aikana sekä järjestää liikuntaesteiselle soveltuva autopaikka asemakaavamääräyksen edellyttämällä tavalla eli käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaiseen paikkaan lähemmäs sisäänkäyntiä. Suunnittelussa on otettu huomioon Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto sijoittamalla tontille yksi LE-autopaikka lähelle sisäänkäyntiä, pohjoisjulkisivun pohjakerroksen voimakasta kontrastia ylempiin kerroksiin on vähennetty, parvekepilareita on siirretty lähemmäs julkisivua ja värisävyä muutettu tummemmaksi, kierrätystiilen käyttöä on tarkennettu ja lisätty sisäänkäynnin yhteydessä mm. lisäämällä tukimuuri.
Teknistä ennakkoneuvottelua ei ole katsottu tarpeelliseksi.

MUUT LAUSUNNOT
Espoon kaupunkisuunnittelukeskus on antanut mahdollistavan lausunnon, jonka mukaan kolmekerroksisen osion päälle sijoitetun parvekevyöhykkeen tulisi olla ainakin osittain läpikatsottava. Huomiota tulisi kiinnittää myös pohjoisen suuntaan muodostuvaan suureen valkoiseen lasiseinämään, joka ei täytä Keran kaupunkikuvallisia tavoitteita julkisivuiltaan monimuotoisista ja vaihtelevista rakennuksista. Parvekevyöhykkeen pohjoisseinustaa tulee suunnitella avoimemmaksi ja vaihtelevammaksi, lintujen törmäysriski huomioiden. Käynti parvekkeille on makuuhuoneen kautta. Pohjaratkaisun perusteella parvekkeet ovat asuntojen pohjaratkaisuun nähden epäkäytännöllisesti sijoitettuja. Lisäksi ne ovat käytävämäisyytensä vuoksi kalustettavuudeltaan heikkoja.

Molemmat seikat vähentävät niiden käyttöarvoa. Rakennussuunnittelun keinoilla voisi löytyä tapoja parantaa niin asuntojen kuin parvekkeidenkin viihtyisyyttä. Kaupunkisuunnittelukeskus puoltaa rakennusluvan myöntämistä hankkeelle, kun siinä huomioidaan lausunnossa mainitut seikat.
Hakija perustelee suunnitteluratkaisua sillä, että parvekevyöhykkeen lasiseinä radan suuntaan mahdollistaa valon siivilöitymisen pihalle, jolloin asemakaavallinen tavoite läpikatsottavuudesta täyttyy. Kolmikerroksisen rakennusosan päälle sijoitetut parvekkeet ovat muiden asuntojen parvekkeita tilavampia. Käytettävyyttä parantaa se, että kulku parvekkeelle on päädystä. Lasipinnan raidoituskäsittely estää lintujen törmäämistä. Lausunnon jälkeen parvekkeiden lasikuviointia on muutettu vaihtelevammaksi. Hakemuksen liitteenä on havainnekuva kolmikerroksisen osan päälle sijoittuvasta parvekevyöhykkeestä.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET
Korttelin 54043 tonttien 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, ja 9 kesken on laadittu alustava yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu korttelin rakennusoikeuden jakaantumisesta tonttien kesken, autopaikkojen sijoittumisesta ja jakaantumisesta, yhteispihasta leikki- ja oleskelualueineen ja kulkureitteineen, hulevesistä, korttelimuuntamosta, pelastusreiteistä, liikuntaesteisten pysäköintipaikoista, yhteistiloista, jätetiloista sekä rakenteiden sijoittamisesta kiinteistörajoista poiketen.
Korttelin tonttijakoon on tehty muutoksia alustavan yhteisjärjestelysopimuksen laatimisen jälkeen. Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee yhteisjärjestelysopimukset ja rasitteet päivittää vastaamaan voimassa olevaa tonttijakoa.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN
Hakija on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:
vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:
pohjarakennesuunnitelmat
rakennesuunnitelmat
rakennelaskelmat
pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelma

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän RakL 122 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen töiden aloittamista on laadittava suunnitelma rakennus-, korjaus-, purku- ja/tai maanrakennustyömaan pölyntorjuntatoimenpiteistä Espoon kaupungin ympäristösuojelumääräysten 20 §:n mukaisesti.

Hankkeelle on laadittava työmaavesien hallintasuunnitelma.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen pitämiseksi.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava luvan lainvoimaisuus, kun aloitusoikeutta ei ole haettu ja myönnetty. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri

työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

Hankkeelle nimetyn vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että rakennustyömaalla on käytettävissä rakennustyön tarkastusasiakirja.

Työmaalla on tehtävä riittävän suuria vaihtoehtoisia maalaus-, muuraus-, rappausmalleja 2-3 kpl materiaaleittain. Ennen ko. työhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ensin hyväksyttävä materiaalivaihtoehdot, jotka hän esittää toteutettaviksi. Em. jälkeen hänen on otettava yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen työmaakäynnin järjestämiseksi. Työmaalla tulee olla vaihtoehtomallien lisäksi kaikkien julkisivuosien värimallit kokonaisuuden arvioimiseksi ja mahdollisuus tehdä muutoksia valintoihin.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyyden vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus. Tarkastuksessa on oltava käytettävissä pöytäkirjat rakennushankkeen paloturvallisuudesta vastaavien suunnittelijoiden suorittamista lopputarkastuksista.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä esitetyistä rasitteista tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteiden perustamista toimivaltaiselta viranomaiselta ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä esitetyistä yhteisjärjestelyistä tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Työt on tämän luvan perusteella aloitettava ja suoritettava loppuun kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Työn loppuunsaattamista varten voidaan luvan voimassaoloaikaa pidentää. Pidennystä tulee hakea luvan voimassaoloaikana.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki §:t 29, 42, 44, 48, 59 ja 63

Valmistelijat / lisätiedot:
Mirkka Kaaja
p. +358406368409
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko
Esittelyaineisto YRLTK 049-2025-257
KERA SOK korttelisuunnitelma 02.09.20
Kera_kortteli_kiertotaloussuunnitelma_250217

Jakelu

Hakijat

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 76, § 77, § 78, § 79, § 80, § 81, § 82, § 83, § 93, § 94, § 95

Muutoksenhakukielto

Edellä mainitusta päätöksestä, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain (410/2015) 136 §:n mukaan hakea muutosta.

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 84

Valitusosoitus

Valitusviranomainen

Tähän päätökseen tai päätöksestä perittävään maksuun tyytymätön saa hakea siihen muutosta valittamalla Vaasan hallinto-oikeuteen.

Valitusoikeus

Valitusoikeus on
- asianosaisella;
- rekisteröidyllä yhdistyksellä tai säätiöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun taikka asuinympäristön viihtyisyyden edistäminen ja jonka toiminta-alueella kysymyksessä olevat ympäristövaikutukset ilmenevät;
- toiminnan sijaintikunnalla ja muulla kunnalla, jonka alueella toiminnan ympäristövaikutukset ilmenevät;
- valtion valvontaviranomaisella sekä vaikutusalueen kunnan ympäristönsuojeluviranomaisella;
- asiassa yleistä etua valvovalla viranomaisella.

Valituksen tekeminen ja valitusaika

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on lainvastainen.

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan.

Päätöksen katsotaan tulleen valitukseen oikeutettujen tietoon seitsemäntenä päivänä päätöksen ja sitä koskevan kuulutuksen julkaisemisesta kunnan verkkosivuilla.

Valituksen on oltava perillä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen Vaasan hallinto-oikeuden kirjaamon aukioloajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen sisältö ja liitteet

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:
- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- vaatimusten perustelut;
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä
- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valituksen toimittaminen

Valitus liitteineen on toimitettava valitusajan kuluessa Vaasan hallinto-oikeuden kirjaamoon.

Vaasan hallinto-oikeuden yhteystiedot:
Käyntiosoite: Korsholmanpuistikko 43, 4. krs
Postiosoite: PL 204, 65101 Vaasa
Puhelin: Kirjaamo 029 56 42780
Faksi: 029 56 42760
Sähköposti: vaasa.hao@oikeus.fi
Puhelinvaihde: 029 56 42611

Asiakaspalvelu on avoinna maanantaista perjantaihin kello 8.00 – 16.15.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet

Valituksen käsittelyn maksullisuus

Hallinto-oikeus voi tuomioistuinmaksulain (1020/2024) nojalla periä muutoksenhakuasian käsittelystä oikeudenkäyntimaksun. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta.

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 85

Valitusosoitus

Valitusviranomainen

Tähän päätökseen tai päätöksestä perittävään maksuun tyytymätön saa hakea siihen muutosta valittamalla Vaasan hallinto-oikeuteen.

Valitusoikeus

Valitusoikeus on
- asianosaisella;
- rekisteröidyllä yhdistyksellä tai säätiöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun taikka asuinympäristön viihtyisyyden edistäminen ja jonka sääntöjen mukaisella toiminta-alueella kysymyksessä olevat ympäristövaikutukset ilmenevät;
- vesitaloushankkeen sijaintikunnalla ja muulla kunnalla, jonka alueella hankkeen ympäristövaikutukset ilmenevät;
- valtion valvontaviranomaisella sekä hankkeen vaikutusalueen kunnan ympäristönsuojeluviranomaisella;
- muulla vesilain (587/2011) 11 luvun 9 §:ssä tarkoitetulla yleistä etua valvovalla viranomaisella.

Valituksen tekeminen ja valitusaika

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on lainvastainen.

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan.

Päätöksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä päätöksen ja sitä koskevan kuulutuksen julkaisemisesta kunnan verkkosivuilla.

Valituksen on oltava perillä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen hallinto-oikeuden kirjaamon aukioloajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:
- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- vaatimusten perustelut;
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä
- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valituksen toimittaminen

Valitus liitteineen on toimitettava valitusajan kuluessa Vaasan hallinto-oikeuden kirjaamoon.

Vaasan hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käyntiosoite: Korsholmanpuistikko 43, 4. krs,
Postiosoite: PL 204, 65101 Vaasa
Puhelin: Kirjaamo 029 56 42780
Faksi: 029 56 42760
Sähköposti: vaasa.hao@oikeus.fi

Kirjaamo on auki maanantaista perjantaihin kello 8.00 - 16.15.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet

Valituksen käsittelyn maksullisuus

Hallinto-oikeus voi tuomioistuinmaksulain (1020/2024) nojalla periä muutoksenhakuasian käsittelystä oikeudenkäyntimaksun. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta.

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 86, § 87, § 88, § 96, § 97, § 98, § 99, § 100

Valitusosoitus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä

Päätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta 30 päivän kuluessa päätöksen antamispäivästä lukien. Päätöksen antamispäivää ei oteta lukuun valitusaikaa laskettaessa. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, valituksen saa toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusoikeus päätöksestä on

1. viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla,
2. sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa,
3. sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa,
4. kunnalla, sekä
5. toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Jos lupapäätöstä on oikaisuvaatimusmenettelyssä muutettu tai se on kumottu, oikaisuvaatimuspäätökseen saa hakea muutosta valittamalla myös se, jolla on maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaan valitusoikeus asiassa.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituskirjelmässä on ilmoitettava
- valittajan nimi ja kotikunta,
- jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja yhteystiedot,
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa,
- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi,
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan, sekä
- mihin valitusoikeus perustuu.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä,
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.
- Asiamiehen on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: +358 29 56 42069
Telekopio: +358 29 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Kirjaamon aukioloaika: ma-pe 8.00 - 16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet

Valituskirjelmän voi toimittaa henkilökohtaisesti tai valtuutetun asiamiehen välityksellä taikka lähettää lähetin välityksellä, postitse, faksina tai sähköpostina. Valituskirjelmän lähettäminen tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Sähköisesti toimitetun valituskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on määräajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituksen käsittelyn maksullisuus

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua tuomioistuinmaksulain (1020/2024) nojalla. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta.

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 89

Valitusosoitus päätöksestä

Päätökseen saa hakea muutosta muilta osin kuin rakennusvalvontataksan mukaisen maksun määräämisestä Helsingin hallinto-oikeudelta 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista lukien. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua päätöksen lähettämisestä tai saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun valitusaikaa laskettaessa. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, valituksen saa toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusoikeus päätöksestä on:

1. sillä, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa, sekä
2. viranomaisella, jonka valvottavana olevan julkisen edun vuoksi valitusoikeus on tarpeen.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituskirjelmässä on ilmoitettava:
- valittajan nimi ja kotikunta,
- jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja yhteystiedot,
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa,
- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi,
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan, sekä
- mihin valitusoikeus perustuu.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä,
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisajankohdasta, sekä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.
- Asiamiehen on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite:	Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin:	+358 29 56 42069
Telekopio:	+358 29 56 42079
Sähköposti:	helsinki.hao@oikeus.fi
Kirjaamon aukioloaika:	ma-pe 8.00 - 16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet

Valituskirjelmän voi toimittaa henkilökohtaisesti tai valtuutetun asiamiehen välityksellä taikka lähettää lähetin välityksellä, postitse, faksina tai sähköpostina. Valituskirjelmän lähettäminen tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Sähköisesti toimitetun valituskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on määräajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituksen käsittelyn maksullisuus

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua tuomioistuinmaksulain (1020/2024) nojalla. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta.

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 90, § 91, § 92

Valitusosoitus päätöksestä ja oikaisuvaatimusohje maksusta

Päätökseen saa hakea muutosta muilta osin kuin rakennusvalvontataksan mukaisen maksun määräämisestä Helsingin hallinto-oikeudelta 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista lukien. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua päätöksen lähettämisestä tai saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun valitusaikaa laskettaessa. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, valituksen saa toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusoikeus päätöksestä on:

1. sillä, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa, sekä
2. viranomaisella, jonka valvottavana olevan julkisen edun vuoksi valitusoikeus on tarpeen.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituskirjelmässä on ilmoitettava:
- valittajan nimi ja kotikunta,
- jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja yhteystiedot,
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa,
- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi,
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan, sekä
- mihin valitusoikeus perustuu.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä,
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisajankohdasta, sekä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.
- Asiamiehen on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: +358 29 56 42069
Telekopio: +358 29 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Kirjaamon aukioloaika: ma-pe 8.00 - 16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet

Valituskirjelmän voi toimittaa henkilökohtaisesti tai valtuutetun asiamiehen välityksellä taikka lähettää lähetin välityksellä, postitse, faksina tai sähköpostina. Valituskirjelmän lähettäminen tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Sähköisesti toimitetun valituskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on määräajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituksen käsittelyn maksullisuus

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua tuomioistuinmaksulain (1020/2024) nojalla. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta.

Oikaisuvaatimusohje

Edellä mainittuun ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätökseen rakennusvalvontataksan mukaisen maksun määräämisen osalta tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimuksen voi tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Oikaisuvaatimus tehdään Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnalle.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, oikaisuvaatimuksen saa toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Tiedoksisaanti

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua päätöksen lähettämisestä tai saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei oteta lukuun oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa.

Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava ympäristö- ja rakennuslautakunnalle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi,
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan,
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta.

Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös

- tämän nimi ja kotikunta sekä
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Viranomaiselle saapunutta sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava jäljempänä olevaan osoitteeseen kirjaamon aukioloaikana ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä.

Postiin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille Espoon kaupungin kirjaamoon oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä. Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä myös telekopiona tai sähköpostilla lähettäjän omalla vastuulla.

Kirjaamon osoite on:

Käyntiosoite	Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse
Aukioloaika	ma-pe 10.00 - 15.45
Postiosoite	PL 1, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Asiakaspalvelunumero:	+358 9 816 53000
Sähköposti	kirjaamo@espoo.fi
Telekopio	+358 9 816 22495

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 101, § 102, § 103, § 104, § 105

Valitusosoitus rakentamislupapäätöksestä

Päätökseen tai päätöksestä perittävään maksuun saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Lupaviranomaisen lupapäätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella, joka julkaistaan viranomaisen internetsivuilla. Lupapäätöksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä lupapäätöstä koskevan kuulutuksen julkaisemisesta viranomaisen internetsivuilla.

Tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun valitusaikaa laskettaessa. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, valituksen saa toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusoikeus rakentamisluvasta

Valitusoikeus rakentamisluvasta asemakaava-alueella ja asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaan sellaiseen rakennuspaikkaan kohdistuvasta rakentamisluvasta, johon ei sovelleta suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, sekä erillisellä päätöksellä ratkaistavasta sijoittamisluvasta näillä alueilla on:

1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
4) kunnalla;
5) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
6) museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakentamisluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

Valitusoikeus rakentamisluvasta, johon sovelletaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä:

1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
5) kunnalla;
6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta;
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi;
- millä perusteella muutosta vaaditaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, postiosoite ja puhelinnumero. Jos valitusta koskeva päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Jos valituksen tekijän puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava.

Valitukseen on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta valituksella, alkuperäisenä tai jäljennöksenä;
- asiakirjat, joihin valituksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin:	+358 29 56 42069
Telekopio:	+358 29 56 42079
Sähköposti:	helsinki.hao@oikeus.fi
Kirjaamon aukioloaika:	ma-pe 8.00 - 16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet

Valituskirjelmän voi toimittaa henkilökohtaisesti tai valtuutetun asiamiehen välityksellä taikka lähettää lähetin välityksellä, postitse, faksina tai sähköpostina. Valituskirjelmän lähettäminen tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Sähköisesti toimitetun valituskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on määräajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituksen käsittelyn maksullisuus

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta.